



Département  
de  
l'Ardèche

# COMMUNE DE QUINTENAS

## REGLEMENT

**5**

Approuvé le : 16.05.1983  
Révision n° 1 approuvée le : 18.06.1993  
Révision n° 2 prescrite le : 26.10.2001  
Révision n° 2 approuvée le : 25.02.2009



# SOMMAIRE

<b>Titre I - Dispositions générales et dispositions applicables à toutes les zones .....</b>	<b>2</b>
Article 1 - Champ d'application .....	3
Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols .....	3
Article 3 - Division du territoire en zones .....	4
Article 4 - Adaptations mineures .....	4
Article 5 - Rappels et dispositions concernant l'ensemble des zones .....	5
Article 6 - Règles applicables aux secteurs exposés à des risques d'inondations .....	5
Article 7 - Lexique et rappels .....	5
<b>Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines .....</b>	<b>6</b>
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA .....	7
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB .....	14
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC .....	21
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UI .....	29
<b>Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....</b>	<b>35</b>
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1AU .....	36
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 1AU <sub>i</sub> .....	44
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone 2AU .....	50
<b>Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles .....</b>	<b>54</b>
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A .....	55
<b>Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières .....</b>	<b>62</b>
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N .....	63

## SCHEMAS EXPLICATIFS

## LEXIQUE ET RAPPELS

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

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

- 1) **Les articles d'ordre public du code de l'urbanisme suivants, tels qu'ils existent à la date d'approbation du P.L.U., restent applicables :**
  - *Article R. 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*
  - *Article R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*
  - *Article R. 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*
  - *Article R. 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*
- 2) **Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique\* annexées au plan local d'urbanisme.**
- 3) **Demeurent applicables, le cas échéant, les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant notamment :**
  - le sursis à statuer ;
  - le droit de préemption urbain ;
  - les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ;
  - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre ;
  - les vestiges archéologiques découverts fortuitement ;
  - les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports ;
  - les règles d'urbanisme des lotissements maintenus ;
  - les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières.

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

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

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
  - La zone UA ;
  - La zone UB ;
  - La zone UC qui comprend le secteur UCa ;
  - La zone UI.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
  - La zone 1AU qui se compose des secteurs 1AUb et 1AUc ;
  - La zone 1AUi ;
  - La zone 2AU.
- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
  - La zone A.
- Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :
  - La zone N qui comprend les secteurs NL et Ns.

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

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

- Les espaces boisés classés ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, à la réalisation de programmes de logements. 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 secteurs exposés à des risques d'inondations.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

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

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

## **ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES**

En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées si elles ne créent pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

## **ARTICLE 6 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS EXPOSES A DES RISQUES D'INONDATIONS**

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

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

## **ARTICLE 7 - LEXIQUE ET RAPPELS**

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

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# C H A P I T R E I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre les centres du village et des hameaux, dans lesquels le bâti ancien dense est dominant et les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement\* des voies et en ordre continu ou semi-continu par rapport aux limites séparatives de propriété.

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

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

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

- Les constructions\* à usage d'exploitation agricole\* ou forestière.
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs\*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les dépôts de véhicules\* ;
  - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les carrières\*.

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

- Les constructions à usage commercial\*, artisanal\*, industriel\*, d'entrepôt, les installations classées pour la protection de l'environnement\* sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

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

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

- Le projet peut être refusé sur des terrains\* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions\* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il doit également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La création d'accès directs sur le contournement de la RD 578 est interdite ; tous les accès existants doivent conserver leur vocation actuelle.

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.) Electricité et téléphone :**

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

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

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

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

- Non réglementé.

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

- L'implantation des constructions\* à l'alignement\* s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 3,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.
- L'implantation en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions\*.

Les constructions doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

#### Contournement de la RD 578 :

- Les constructions\* doivent être implantées avec un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe.

#### Autres voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation publique :

- Les constructions\* doivent être implantées :
  - soit à l'alignement\* des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
  - soit selon un recul compatible avec celui des constructions\* voisines.
- L'implantation à l'alignement\* des constructions\* voisines peut être imposée.

Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :

- Aménagement\* ou extension\* de constructions\* existantes implantées différemment si l'extension\* n'aggrave pas la situation de ces constructions\* par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc ... ;
- Constructions\* comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble\* et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure ;
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

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

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

- L'implantation en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions\*.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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

- La hauteur\* des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- La hauteur\* des constructions\* doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent, sans dépasser 10 mètres.
- Toutefois une hauteur\* supérieure est admise pour l'extension\* des bâtiments existants afin de permettre la continuité des façades.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur\*.
- Il n'est pas fixé de hauteur\* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que colonnes supportant des linteaux, notamment cintrés.

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

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

## **1 - IMPLANTATION ET ABORDS**

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

- L'implantation des constructions\* doit s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).
- Elle doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Les constructions\* doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».
- Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés, en évitant toute rigidité.

### **B. Clôtures**

- La hauteur totale des éléments de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètres. Les clôtures doivent être constituées de haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou une murette - hauteur maximum 0,50 mètre - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains\* comme à ceux à édifier en bordure des voies.
- Des murs d'une hauteur maximale de 2 mètres peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- 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.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, ne doivent pas rester apparents, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ...
- Les couleurs des enduits des murettes et des murs doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence la terre et le sable du lieu d'édification (ocres ou beiges). Le blanc pur est interdit.

## **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS D'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE**

### **A. Prescriptions générales**

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, ne doivent pas rester apparents, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ...
- Les couleurs des enduits doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification (ocres ou beiges). Le blanc pur est interdit.
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (blanc, jaune, rouge, etc ...).

## **B. Ouvertures**

- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges dans le rapport minimum de 3/2, sauf celles donnant accès à un garage ou une remise.

## **C. Toitures**

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction\* et leur pente, sauf celle des vérandas et marquises, doit être comprise entre 30 et 40 %.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction\* de hauteur\* plus importante ou à une limite séparative.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison ou sauf si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation inférieur.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique ne doivent pas être posés en toiture, mais intégrés sur le terrain (adossés à une haie, un talus, un mur) dans des secteurs peu visibles.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

## **D. Débords**

- Les toitures doivent, sauf en limite de propriété, comporter une génoise ou un débord minimum de 0,30 mètre en façade et 0,10 mètre en pignon mesurés horizontalement depuis le nu extérieur du mur.
- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

## **E. Couvertures**

- Les couvertures doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles en terre cuite.
- Elles doivent être de couleur rouge grisé.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

## **F. Ouvertures dans les toitures**

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

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions\* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Aucune place de stationnement n'est exigée :
  - en cas d'extensions\* qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements ;
  - en cas de réhabilitation de constructions\* existantes.

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.
- Il est recommandé que les haies :
  - ne soient pas :
    - mono-végétales ;
    - constituées de Thuyas, Cyprès Cupressus, Laurier Palme.
  - soient vives et composées de persistants et de caduques, et correspondent aux caractéristiques suivantes :
    - Association de plusieurs espèces d'arbres et d'arbustes ;
    - Utilisation de jeunes plants implantés en quinconces ;
    - Plantation d'espèces adaptées à la région, notamment :
      - Arbustes à feuilles caduques : Aubépines, Charme commun, Cytise, Fusain d'Europe, Noisetier commun, Sureaux, Viorne obier ...
      - Arbustes à feuilles persistantes : Buis, Genévrier commun, Houx vert, If, Troène ...
      - Arbustes pouvant être menés en haut jet : Aulnes, Châtaignier, Chêne pédoncule, Erable plane, Hêtre, Tilleul ...
      - Arbustes pouvant être menés en taillis : Aulnes, Charmes commun, Châtaignier, Erable, Sorbier des oiseaux ...

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

- Non réglementé.

## **C H A P I T R E I I**

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

La zone UB concerne les quartiers proches du centre du village.

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

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

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

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

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

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

- Les constructions à usage commercial\*, artisanal\*, industriel\*, d'entrepôt, les installations classées pour la protection de l'environnement\* sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

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

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

- Le projet peut être refusé sur des terrains\* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions\* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il doit également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La création d'accès directs sur le contournement de la RD 578 est interdite ; tous les accès existants doivent conserver leur vocation actuelle.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés en retrait de l'alignement\* ou de la limite de la voie privée de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Un stationnement longitudinal de 8 x 4 x 5 mètres est imposé au minimum.

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

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

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

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

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

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

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

#### **4.) Electricité et téléphone :**

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

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

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

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

- Non réglementé.

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

- L'implantation des constructions\* à l'alignement\* s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 3,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.
- L'implantation en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions\*.

Les constructions doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

#### Contournement de la RD 578 :

- Les constructions\* doivent être implantées avec un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe.

#### Routes départementales hors contournement de la RD 578 :

- Les constructions\* doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement\*.

#### Autres voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation publique :

- Les constructions\* doivent être implantées :
  - soit à l'alignement\* des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
  - soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :

- Aménagement\* ou extension\* de constructions\* existantes implantées différemment si l'extension\* n'aggrave pas la situation de ces constructions\* par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc ... ;
- Sauf le long des routes départementales, quand l'implantation des constructions\* existantes sur les propriétés voisines le justifie ;

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

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

- L'implantation des constructions\* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions\*.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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

- La hauteur\* des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- La hauteur\* des constructions\* ne doit pas dépasser 10 mètres.
- Toutefois une hauteur\* supérieure est admise pour l'extension\* des bâtiments existants afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur\*.
- Il n'est pas fixé de hauteur\* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

#### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que colonnes supportant des linteaux, notamment cintrés.

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

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

## **1 - IMPLANTATION ET ABORDS**

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

- L'implantation des constructions\* doit s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).
- Elle doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Les constructions\* doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».
- Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés, en évitant toute rigidité.

### **B. Clôtures**

- La hauteur totale des éléments de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètres. Les clôtures doivent être constituées de haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou une murette - hauteur maximum 0,50 mètre - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains\* comme à ceux à édifier en bordure des voies.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- 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.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, ne doivent pas rester apparents, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ...
- Les couleurs des enduits des murettes doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence la terre et le sable du lieu d'édification (ocres ou beiges). Le blanc pur est interdit.

## **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS D'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE**

### **A. Prescriptions générales**

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, ne doivent pas rester apparents, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ...

- Les couleurs des enduits doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édition (ocres ou beiges). Le blanc pur est interdit.
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (blanc, jaune, rouge, etc ...).

### **B. Toitures**

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction\* et leur pente, sauf celle des vérandas et marquises, doit être comprise entre 30 et 40 %.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction\* de hauteur\* plus importante ou à une limite séparative.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison ou sauf si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation inférieur.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique ne doivent pas être posés en toiture, mais intégrés sur le terrain (adossés à une haie, un talus, un mur) dans des secteurs peu visibles.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

### **C. Débords**

- Les toitures doivent, sauf en limite de propriété, comporter une gènoise ou un débord minimum de 0,30 mètre en façade et 0,10 mètre en pignon mesurés horizontalement depuis le nu extérieur du mur.
- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

### **D. Couvertures**

- Les couvertures doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles en terre cuite.
- Elles doivent être de couleur rouge grisé.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

### **E. Ouvertures dans les toitures**

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

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions\* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum.
- Aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'extensions\* qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\* comprenant plus de 4 logements, des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus à raison d'une place par logement.

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble\* comprenant plus de 4 logements doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement et la voirie, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. En outre la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 200 m<sup>2</sup>.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment ceux de stockage, ou installations d'activités admis dans la zone.
- Il est recommandé que les haies :
  - ne soient pas :
    - mono-végétales ;
    - constituées de Thuyas, Cyprès Cupressus, Laurier Palme.
  - soient vives et composées de persistants et de caduques, et correspondent aux caractéristiques suivantes :
    - Association de plusieurs espèces d'arbres et d'arbustes ;
    - Utilisation de jeunes plants implantés en quinconces ;
    - Plantation d'espèces adaptées à la région, notamment :
      - Arbustes à feuilles caduques : Aubépines, Charme commun, Cytise, Fusain d'Europe, Noisetier commun, Sureaux, Viorne obier ...
      - Arbustes à feuilles persistantes : Buis, Genévrier commun, Houx vert, If, Troène ...
      - Arbustes pouvant être menés en haut jet : Aulnes, Châtaignier, Chêne pédoncule, Erable plane, Hêtre, Tilleul ...
      - Arbustes pouvant être menés en taillis : Aulnes, Charmes commun, Châtaignier, Erable, Sorbier des oiseaux ...

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

- Non réglementé.

# **CHAPITRE III**

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

La zone UC concerne les quartiers périphériques où prédomine l'habitat individuel.

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

Elle comprend le secteur UCa.

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

Les règles ci-dessous, à l'exception de celles relatives au secteur exposé à des risques d'inondations, peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

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

- Les constructions\* à usage d'exploitation agricole\* ou forestière.
- Les garages collectifs non liés à une opération de construction.
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs\*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les parcs d'attractions ;
  - Les dépôts de véhicules\* ;
  - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les carrières\*.

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

- Les constructions à usage commercial\* sont autorisées dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette\* y compris les surfaces de réserves.

- Les constructions à usage commercial\*, artisanal\*, industriel\*, d'entrepôt, les installations classées pour la protection de l'environnement\* sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.
- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.
- Dans le secteur exposé à des risques d'inondations, le niveau du premier plancher des nouvelles constructions\* doit être situé au-dessus du terrain naturel et, sauf aménagement spécifique tel que cuvelage et/ou dispositif automatique d'épuisement assurant la mise hors d'eau, la création de sous-sols est interdite.

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

- Le projet peut être refusé sur des terrains\* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions\* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il doit également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- En agglomération, la création d'accès directs sur le contournement de la RD 578 est interdite ; tous les accès existants doivent conserver leur vocation actuelle.
- Hors agglomération, les accès directs sur le contournement de la RD 578 sont interdits en dehors des carrefours aménagés.
- Sur la RD 578, les nouveaux accès et l'aggravation de ceux existants sont interdits dans la zone du Champ des Mas.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés en retrait de l'alignement\* ou de la limite de la voie privée de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Un stationnement longitudinal de 8 x 4 x 5 mètres est imposé au minimum.

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

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

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

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

- Toute construction\* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Dans le secteur UCa, à défaut de possibilité de raccordement à un réseau d'assainissement collectif, toute construction\* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

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

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

## **4.) Electricité et téléphone :**

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

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

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

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

- Dans le secteur UCa, à défaut de possibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

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

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

Les constructions doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

### Contournement de la RD 578 :

- Les constructions\* doivent être implantées avec un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe.

#### Routes départementales hors contournement de la RD 578 :

- Les constructions\* doivent être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe.

#### Autres voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation publique :

- Les constructions\* doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :

- Aménagement\* ou extension\* de constructions\* existantes implantées avec un recul inférieur si l'extension\* n'aggrave pas la situation de ces constructions\* par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc ... ;
- Sauf le long des routes départementales, quand l'implantation des constructions\* existantes sur les propriétés voisines le justifie ;
- Constructions\* comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble\* et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure ;
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

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

- L'implantation des constructions\* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions\*.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Toutefois les constructions\* sont admises en limite séparative :
  - si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble\* et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ;
  - ou si elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains\* contigus ;
  - ou si elles s'appuient sur des constructions\* préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin ;
  - ou si leur hauteur\*, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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

- La hauteur\* des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- La hauteur\* des constructions\* ne doit pas dépasser 7 mètres.
- Toutefois une hauteur\* supérieure est admise pour l'extension\* des bâtiments existants afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur\*.
- Il n'est pas fixé de hauteur\* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que colonnes supportant des linteaux, notamment cintrés.

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

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

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

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

- L'implantation des constructions\* doit s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).
- Elle doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Les constructions\* doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».
- Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés, en évitant toute rigidité.

## **B. Clôtures**

- La hauteur totale des éléments de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètres. Les clôtures doivent être constituées de haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou une murette - hauteur maximum 0,50 mètre - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains\* comme à ceux à édifier en bordure des voies.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- 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.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, ne doivent pas rester apparents, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ...
- Les couleurs des enduits des murettes doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence la terre et le sable du lieu d'édification (ocres ou beiges). Le blanc pur est interdit.

## **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS D'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE**

### **A. Prescriptions générales**

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, ne doivent pas rester apparents, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ...
- Les couleurs des enduits doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification (ocres ou beiges). Le blanc pur est interdit.
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (blanc, jaune, rouge, etc ...).

### **B. Toitures**

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction\* et leur pente, sauf celle des vérandas et marquises, doit être comprise entre 30 et 40 %.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction\* de hauteur\* plus importante ou à une limite séparative.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison ou sauf si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation inférieur.

- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique ne doivent pas être posés en toiture, mais intégrés sur le terrain (adossés à une haie, un talus, un mur) dans des secteurs peu visibles.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

### **C. Débords**

- Les toitures doivent, sauf en limite de propriété, comporter une gènoise ou un débord minimum de 0,30 mètre en façade et 0,10 mètre en pignon mesurés horizontalement depuis le nu extérieur du mur.
- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

### **D. Couvertures**

- Les couvertures doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles en terre cuite.
- Elles doivent être de couleur rouge grisé.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

### **E. Ouvertures dans les toitures**

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

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions\* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum.
- Aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'extensions\* qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\* comprenant plus de 4 logements, des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus à raison d'une place par logement.

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble\* comprenant plus de 4 logements doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement et la voirie, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. En outre la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment ceux de stockage, ou installations d'activités admis dans la zone.
- Il est recommandé que les haies :
  - ne soient pas :
    - mono-végétales ;
    - constituées de Thuyas, Cyprès Cupressus, Laurier Palme.
  - soient vives et composées de persistants et de caduques, et correspondent aux caractéristiques suivantes :
    - Association de plusieurs espèces d'arbres et d'arbustes ;
    - Utilisation de jeunes plants implantés en quinconces ;
    - Plantation d'espèces adaptées à la région, notamment :
      - Arbustes à feuilles caduques : Aubépines, Charme commun, Cytise, Fusain d'Europe, Noisetier commun, Sureaux, Viorne obier ...
      - Arbustes à feuilles persistantes : Buis, Genévrier commun, Houx vert, If, Troène ...
      - Arbustes pouvant être menés en haut jet : Aulnes, Châtaignier, Chêne pédoncule, Erable plane, Hêtre, Tilleul ...
      - Arbustes pouvant être menés en taillis : Aulnes, Charmes commun, Châtaignier, Erable, Sorbier des oiseaux ...

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

- Dans la zone UC, le coefficient d'occupation du sol\* est fixé à 0,40 pour les constructions à usage d'habitation\*.
- Dans le secteur UCa, le coefficient d'occupation du sol\* est fixé à 0,15.
- Le coefficient d'occupation du sol\* n'est pas applicable dans les cas suivants :
  - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* ;
  - Dans la zone UC, travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.
- Le contrôle du respect du coefficient d'occupation du sol\* est institué en cas de division d'un terrain partiellement bâti.

# **CHAPITRE IV**

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

La zone UI est destinée principalement à des activités artisanales et industrielles.

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

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

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

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

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

- Les constructions à usage :
  - de bureaux ;
  - commercial\* ;
  - artisanal\* ;
  - industriel\* ;
  - d'entrepôt ;
  - d'habitation destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone, à condition qu'elles soient intégrées dans les constructions\* abritant ces établissements et que leur surface hors œuvre nette\* ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> par établissement et 20 % de l'emprise au sol affectée à cet établissement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.
- Les constructions à usage d'annexes\* lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction\* existante.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\*.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble\*.

- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les aires de stationnement ouvertes au public\* ;
  - Les dépôts de véhicules\* ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

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

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

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

- Le projet peut être refusé sur des terrains\* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions\* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il doit également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La création d'accès directs sur le contournement de la RD 578 est interdite ; tous les accès existants doivent conserver leur vocation actuelle.
- Les nouveaux accès directs sur la RD 578 hors contournement sont interdits ; la desserte des zones doit être réalisée en des points aménagés et sécurisés.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **4.) Electricité et téléphone :**

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

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

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

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

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

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

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

Les constructions doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Contournement de la RD 578 :

- Les constructions\* doivent être implantées avec un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe.

Routes départementales hors contournement de la RD 578 :

- Les constructions\* doivent être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'alignement\*.

Autres voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation publique :

- Les constructions\* doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :

- Aménagement\* ou extension\* de constructions\* existantes implantées avec un recul inférieur si l'extension\* n'aggrave pas la situation de ces constructions\* par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc ...
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

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

- L'implantation des constructions\* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions\*.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

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

- Non réglementé.

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

- L'emprise au sol maximale des constructions\* est fixée à 0,50.

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

- Non réglementé.

## ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les volumes doivent être simples, les façades sobres.

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

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

### 1 - IMPLANTATION ET ABORDS

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

- L'implantation des constructions\* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Les constructions\* doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».
- Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés, en évitant toute rigidité.

#### **B. Clôtures**

- La hauteur totale des éléments de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètres. Les clôtures doivent être constituées de haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou une murette - hauteur maximum 0,50 mètre - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains\* comme à ceux à édifier en bordure des voies.
- Des clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres peuvent être admises pour des raisons de sécurité.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- 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.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, ne doivent pas rester apparents, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ...
- Les couleurs des enduits des murettes doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence la terre et le sable du lieu d'édification (ocres ou beiges). Le blanc pur est interdit.

## **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, ne doivent pas rester apparents, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ...
- Les couleurs des enduits doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification (ocres ou beiges). Le blanc pur est interdit.
- La couleur des bardages métalliques doit être proche du gris.

## **ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT**

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

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

- Des espaces verts, non compris les aires de stationnement et la voirie, doivent être aménagés sur au moins 10 % de la surface totale du tènement, essentiellement le long des voies publiques.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment ceux de stockage, ou installations d'activités admis dans la zone.
- Il est recommandé que les haies :
  - ne soient pas :
    - mono-végétales ;
    - constituées de Thuyas, Cyprès Cupressus, Laurier Palme.
  - soient vives et composées de persistants et de caduques, et correspondent aux caractéristiques suivantes :
    - Association de plusieurs espèces d'arbres et d'arbustes ;
    - Utilisation de jeunes plants implantés en quinconces ;
    - Plantation d'espèces adaptées à la région, notamment :
      - Arbustes à feuilles caduques : Aubépines, Charme commun, Cytise, Fusain d'Europe, Noisetier commun, Sureaux, Viorne obier ...
      - Arbustes à feuilles persistantes : Buis, Genévrier commun, Houx vert, If, Troène ...
      - Arbustes pouvant être menés en haut jet : Aulnes, Châtaignier, Chêne pédoncule, Erable plane, Hêtre, Tilleul ...
      - Arbustes pouvant être menés en taillis : Aulnes, Charmes commun, Châtaignier, Erable, Sorbier des oiseaux ...

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

- Non réglementé.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU, actuellement peu équipée, est destinée à l'extension organisée du village.

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

Elle se compose des secteurs 1AUb et 1AUc.

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

Les règles ci-dessous, à l'exception de celles relatives au secteur exposé à des risques d'inondations, peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

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

- Les constructions\* à usage d'exploitation agricole\* ou forestière.
- Les garages collectifs non liés à une opération de construction.
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs\*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les parcs d'attractions ;
  - Les dépôts de véhicules\* ;
  - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les carrières\*.

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

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*, de l'aménagement\* et de l'extension\* des constructions\* existantes, des constructions à usage d'annexes\* lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction\* existante, de la reconstruction à l'identique après sinistre, tout projet doit respecter les conditions ci-après :
  - La zone doit être urbanisée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble\* portant sur la totalité de chaque secteur et respectant le schéma d'aménagement\* prévu dans les orientations d'aménagement.
  - Les opérations doivent garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions\*.
- Dans le secteurs 1AUc, les constructions à usage commercial\* sont autorisées dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette\* y compris les surfaces de réserves.
- Les constructions à usage commercial\*, artisanal\*, industriel\*, d'entrepôt, les installations classées pour la protection de l'environnement\* sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.
- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.
- Dans le secteur exposé à des risques d'inondations, le niveau du premier plancher des nouvelles constructions\* doit être situé au-dessus du terrain naturel et, sauf aménagement spécifique tel que cuvelage et/ou dispositif automatique d'épuisement assurant la mise hors d'eau, la création de sous-sols est interdite.

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

- Le projet peut être refusé sur des terrains\* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions\* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il doit également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès directs sur la RD 578 sont interdits ; la desserte des zones doit être réalisée en des points aménagés et sécurisés.

- Les portails d'entrées doivent être réalisés en retrait de l'alignement\* ou de la limite de la voie privée de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Un stationnement longitudinal de 8 x 4 x 5 mètres est imposé au minimum.

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

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

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

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

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

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

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

### **4.) Electricité et téléphone :**

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

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

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

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

- Non réglementé.

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

- L'implantation des constructions\* à l'alignement\* s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 3,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.
- L'implantation en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions\*.

Les constructions doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

### Routes départementales :

- Les constructions\* doivent être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe.

### Autres voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation publique :

- Les constructions\* doivent être implantées :
  - dans le secteur 1AUb :
    - soit à l'alignement\* des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
    - soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
  - dans le secteur 1AUc, avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :

- Constructions\* comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble\* et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

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

- L'implantation des constructions\* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions\*.
- Dans le secteur 1AUb, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Dans le secteur 1AUc, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Toutefois les constructions\* sont admises en limite séparative :
  - si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble\* et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

- ou si elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains\* contigus.
- ou si leur hauteur\*, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
- Dans toute la zone, ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur\* des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- La hauteur\* des constructions\* ne doit pas dépasser :
  - 10 mètres dans le secteur 1AUb ;
  - 7 mètres dans le secteur 1AUc.
- Toutefois une hauteur\* supérieure est admise pour l'extension\* des bâtiments existants afin de permettre la continuité des façades.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur\*.
- Il n'est pas fixé de hauteur\* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que colonnes supportant des linteaux, notamment cintrés.

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

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

## **1 - IMPLANTATION ET ABORDS**

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

- L'implantation des constructions\* doit s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).
- Elle doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Les constructions\* doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».
- Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés, en évitant toute rigidité.

### **B. Clôtures**

- La hauteur totale des éléments de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètres. Les clôtures doivent être constituées de haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou une murette - hauteur maximum 0,50 mètre - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains\* comme à ceux à édifier en bordure des voies.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- 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.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, ne doivent pas rester apparents, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ...
- Les couleurs des enduits des murettes doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence la terre et le sable du lieu d'édification (ocres ou beiges). Le blanc pur est interdit.

## **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS D'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE**

### **A. Prescriptions générales**

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, ne doivent pas rester apparents, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ...
- Les couleurs des enduits doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification (ocres ou beiges). Le blanc pur est interdit.
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (blanc, jaune, rouge, etc ...).

## **B. Toitures**

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction\* et leur pente, sauf celle des vérandas et marquises, doit être comprise entre 30 et 40 %.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction\* de hauteur\* plus importante ou à une limite séparative.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison ou sauf si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation inférieur.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique ne doivent pas être posés en toiture, mais intégrés sur le terrain (adossés à une haie, un talus, un mur) dans des secteurs peu visibles.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

## **C. Débords**

- Les toitures doivent, sauf en limite de propriété, comporter une génoise ou un débord minimum de 0,30 mètre en façade et 0,10 mètre en pignon mesurés horizontalement depuis le nu extérieur du mur.
- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

## **D. Couvertures**

- Les couvertures doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles en terre cuite.
- Elles doivent être de couleur rouge grisé.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

## **E. Ouvertures dans les toitures**

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

## **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions\* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum.

- Aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'extensions\* qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.
- Des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus à raison d'une place par logement.

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble\* doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement et la voirie, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. En outre la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 200 m<sup>2</sup>.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment ceux de stockage, ou installations d'activités admis dans la zone.
- Il est recommandé que les haies :
  - ne soient pas :
    - mono-végétales ;
    - constituées de Thuyas, Cyprès Cupressus, Laurier Palme.
  - soient vives et composées de persistants et de caduques, et correspondent aux caractéristiques suivantes :
    - Association de plusieurs espèces d'arbres et d'arbustes ;
    - Utilisation de jeunes plants implantés en quinconces ;
    - Plantation d'espèces adaptées à la région, notamment :
      - Arbustes à feuilles caduques : Aubépines, Charme commun, Cytise, Fusain d'Europe, Noisetier commun, Sureaux, Viorne obier ...
      - Arbustes à feuilles persistantes : Buis, Genévrier commun, Houx vert, If, Troène ...
      - Arbustes pouvant être menés en haut jet : Aulnes, Châtaignier, Chêne pédoncule, Erable plane, Hêtre, Tilleul ...
      - Arbustes pouvant être menés en taillis : Aulnes, Charmes commun, Châtaignier, Erable, Sorbier des oiseaux ...

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

- Dans le secteur 1AUb, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol\*.
- Dans le secteur 1AUc, le coefficient d'occupation du sol\* est fixé à 0,40 pour les constructions à usage d'habitation\*.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU<sub>i</sub>

La zone 1AU<sub>i</sub> est destinée principalement à des activités artisanales et industrielles garantissant un aménagement cohérent de la zone et soumises à une programmation des équipements.

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

#### ARTICLE 1AU<sub>i</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU<sub>i</sub> 2.

#### ARTICLE 1AU<sub>i</sub> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions à usage :
  - de bureaux ;
  - commercial\* ;
  - artisanal\* ;
  - industriel\* ;
  - d'entrepôt ;
  - d'habitation destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone, à condition qu'elles soient intégrées dans les constructions\* abritant ces établissements et que leur surface hors œuvre nette\* ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> par établissement et 20 % de l'emprise au sol affectée à cet établissement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.
- Les constructions à usage d'annexes\* lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction\* existante.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\*.

- Les opérations d'aménagement d'ensemble\*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les aires de stationnement ouvertes au public\* ;
  - Les dépôts de véhicules\* ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

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

- Par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne doivent pas risquer de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.
- Tout projet doit garantir un aménagement cohérent de la zone et que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

**ARTICLE 1AUi 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Le projet peut être refusé sur des terrains\* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions\* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il doit également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques.

**ARTICLE 1AUi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

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

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

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

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

## **4.) Electricité et téléphone :**

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

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

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

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

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

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

- L'implantation en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions\*.
- Les constructions\* doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

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

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

- L'implantation des constructions\* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions\*.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

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

- Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUi 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol maximale des constructions\* est fixée à 0,50.

#### **ARTICLE 1AUi 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les volumes doivent être simples, les façades sobres.

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

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

## **1 - IMPLANTATION ET ABORDS**

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

- L'implantation des constructions\* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Les constructions\* doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».
- Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés, en évitant toute rigidité.

### **B. Clôtures**

- La hauteur totale des éléments de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètres. Les clôtures doivent être constituées de haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou une murette - hauteur maximum 0,50 mètre - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains\* comme à ceux à édifier en bordure des voies.
- Des clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres peuvent être admises pour des raisons de sécurité.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- 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.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, ne doivent pas rester apparents, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ...
- Les couleurs des enduits des murettes doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence la terre et le sable du lieu d'édification (ocres ou beiges). Le blanc pur est interdit.

## **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, ne doivent pas rester apparents, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ...
- Les couleurs des enduits doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification (ocres ou beiges). Le blanc pur est interdit.
- La couleur des bardages métalliques doit être proche du gris.

## **ARTICLE 1AUi 12 - STATIONNEMENT**

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

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

- Des espaces verts, non compris les aires de stationnement et la voirie, doivent être aménagés sur au moins 10 % de la surface totale du tènement, essentiellement le long des voies publiques.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment ceux de stockage, ou installations d'activités admis dans la zone.
- Il est recommandé que les haies :
  - ne soient pas :
    - mono-végétales ;
    - constituées de Thuyas, Cyprès Cupressus, Laurier Palme.
  - soient vives et composées de persistants et de caduques, et correspondent aux caractéristiques suivantes :
    - Association de plusieurs espèces d'arbres et d'arbustes ;
    - Utilisation de jeunes plants implantés en quinconces ;
    - Plantation d'espèces adaptées à la région, notamment :
      - Arbustes à feuilles caduques : Aubépines, Charme commun, Cytise, Fusain d'Europe, Noisetier commun, Sureaux, Viorne obier ...
      - Arbustes à feuilles persistantes : Buis, Genévrier commun, Houx vert, If, Troène ...
      - Arbustes pouvant être menés en haut jet : Aulnes, Châtaignier, Chêne pédoncule, Erable plane, Hêtre, Tilleul ...
      - Arbustes pouvant être menés en taillis : Aulnes, Charmes commun, Châtaignier, Erable, Sorbier des oiseaux ...

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

- Non réglementé.

## **C H A P I T R E I I I**

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

La zone 2AU est réservée à l'urbanisation future et destinée à accueillir principalement des habitations.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par une procédure de modification ou de révision du plan local d'urbanisme.

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

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

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

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

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

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

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

- Le projet peut être refusé sur des terrains\* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions\* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Il doit également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La création d'accès directs sur la RD 578 est interdite ; tous les accès existants doivent conserver leur vocation actuelle.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés en retrait de l'alignement\* ou de la limite de la voie privée de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Un stationnement longitudinal de 8 x 4 x 5 mètres est imposé au minimum.

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

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

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

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

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

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

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

### **4.) Electricité et téléphone :**

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

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

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

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

- Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- L'implantation en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions\*.
- Les constructions\* doivent être implantées avec un recul minimum de :
  - 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 578 ;
  - 3 mètres par rapport à l'alignement\* des autres voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

## **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- L'implantation des constructions\* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions\*.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Toutefois les constructions\* sont admises en limite séparative si leur hauteur\*, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# **C H A P I T R E I**

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

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

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

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

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

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

Sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole\*. Toutefois les bâtiments d'élevage ou d'engraissement des nouveaux sièges d'exploitation agricole\*, à l'exclusion des élevages de type familial, doivent être au moins éloignés de 100 mètres des limites des zones U et AU.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* nécessaires à l'activité des exploitations agricoles\*.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

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

- Le projet peut être refusé sur des terrains\* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions\* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il doit également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La création d'accès directs sur les routes départementales est interdite.
- Sauf en cas d'impossibilité technique, les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement\* ou par rapport à la limite de la voie privée.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- L'implantation en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions\*.
- Les constructions\* doivent être implantées avec un recul minimum de :
  - 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
  - 10 mètres par rapport à l'alignement\* des autres voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
  - Aménagement\* ou extension\* de constructions\* existantes implantées avec un recul inférieur si l'extension\* n'aggrave pas la situation de ces constructions\* par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc ...
  - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

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

- L'implantation des constructions\* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions\*.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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

- La hauteur\* des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- La hauteur\* des constructions\* ne doit pas dépasser :
  - 10 mètres pour les bâtiments agricoles ;
  - 7 mètres pour les autres constructions\*.
- Toutefois une hauteur\* supérieure est admise pour l'extension\* des bâtiments existants afin de permettre la continuité des façades.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur\*.
- Il n'est pas fixé de hauteur\* maximale :
  - pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'exploitation agricole\* ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que colonnes supportant des linteaux, notamment cintrés.

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

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

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

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

- L'implantation des constructions\* doit s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).
- Elle doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Les constructions\* doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.

- Les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».
- Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés, en évitant toute rigidité.

### **B. Clôtures**

- La hauteur totale des éléments de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètres. Les clôtures doivent être constituées de haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou une murette - hauteur maximum 0,50 mètre - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains\* comme à ceux à édifier en bordure des voies.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- 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.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, ne doivent pas rester apparents, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ...
- Les couleurs des enduits des murettes doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence la terre et le sable du lieu d'édification (ocres ou beiges). Le blanc pur est interdit.

## **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION D'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE**

### **A. Prescriptions générales**

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, ne doivent pas rester apparents, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ...
- Les couleurs des enduits doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification (ocres ou beiges). Le blanc pur est interdit.
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (blanc, jaune, rouge, etc ...).

### **B. Toitures**

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction\* et leur pente, sauf celle des vérandas et marquises, doit être comprise entre 30 et 40 %.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction\* de hauteur\* plus importante ou à une limite séparative.

- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison ou sauf si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation inférieur.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique ne doivent pas être posés en toiture, mais intégrés sur le terrain (adossés à une haie, un talus, un mur) dans des secteurs peu visibles.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

### **C. Débords**

- Les toitures doivent, sauf en limite de propriété, comporter une gènoise ou un débord minimum de 0,30 mètre en façade et 0,10 mètre en pignon mesurés horizontalement depuis le nu extérieur du mur.

### **D. Couvertures**

- Les couvertures doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles en terre cuite.
- Elles doivent être de couleur rouge grisé.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

### **E. Ouvertures dans les toitures**

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

## **3 - ASPECT DES AUTRES CONSTRUCTIONS D'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE**

### **A. Prescriptions générales**

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, ne doivent pas rester apparents, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ...
- Les couleurs des enduits doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification (ocres ou beiges). La couleur blanche est interdite.
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (blanc, jaune, rouge, etc ...).

### **B. Toitures**

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction\* et leur pente, sauf celle des serres et des tunnels qui n'est pas réglementée, doit être comprise entre 20 et 40 %.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction\* de hauteur\* plus importante ou à une limite séparative.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

### **C. Couvertures**

- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites.

### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

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

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment ceux de stockage, ou installations d'activités admis dans la zone.
- Il est recommandé que les haies :
  - ne soient pas :
    - mono-végétales ;
    - constituées de Thuyas, Cyprès Cupressus, Laurier Palme.
  - soient vives et composées de persistants et de caduques, et correspondent aux caractéristiques suivantes :
    - Association de plusieurs espèces d'arbres et d'arbustes ;
    - Utilisation de jeunes plants implantés en quinconces ;
    - Plantation d'espèces adaptées à la région, notamment :
      - Arbustes à feuilles caduques : Aubépines, Charme commun, Cytise, Fusain d'Europe, Noisetier commun, Sureaux, Viorne obier ...
      - Arbustes à feuilles persistantes : Buis, Genévrier commun, Houx vert, If, Troène ...
      - Arbustes pouvant être menés en haut jet : Aulnes, Châtaignier, Chêne pédoncule, Erable plane, Hêtre, Tilleul ...
      - Arbustes pouvant être menés en taillis : Aulnes, Charmes commun, Châtaignier, Erable, Sorbier des oiseaux ...

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

- Sans objet.

**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES  
NATURELLES ET FORESTIERES**

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

Elle comprend les secteurs NL et Ns.

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

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

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

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

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

**Dans la zone N à l'exception des secteurs NL et Ns et du secteur exposé à des risques d'inondations**

- Les constructions\* et installations à usage d'activités nécessaires à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.
- Les constructions\* et installations directement nécessaires à l'activité forestière.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.
- L'aménagement\* et l'extension mesurée\* des constructions\* existantes autorisée une seule fois après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- Le changement de destination\* à vocation d'habitat des bâtiments agricoles désaffectés, à l'exception des bâtiments à structure métallique, des bâtiments en moellons tels que hangars, stabulations, des bâtiments destinés à l'élevage hors sol et des poulaillers, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de SHON par corps de ferme, dans le respect des volumes et des aspects architecturaux initiaux et à condition qu'il n'existe pas d'exploitation agricole\* en activité à moins de 100 mètres.

- Le changement de destination\* à vocation artisanale\* des bâtiments agricoles désaffectés, dans le respect des volumes et des aspects architecturaux initiaux et à condition qu'il n'existe pas d'exploitation agricole\* en activité à moins de 100 mètres.
- Les constructions à usage d'annexes\*, à condition qu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction\* existante, soient implantées dans la même zone et dans la limite, à l'exception des piscines, d'une emprise au sol totale de 40 m<sup>2</sup>.
- Les abris pour animaux en bois et démontables d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les retenues collinaires.
- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

#### **Dans le secteur NL**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.
- Les constructions\* et installations liées aux sports et aux loisirs.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs\*.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'aménagement\* et l'extension mesurée\* des constructions\* existantes autorisée une seule fois après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- Les constructions à usage d'habitation\* destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone.
- Les constructions à usage d'annexes\*, à condition qu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction\* existante, soient implantées dans la même zone et dans la limite, à l'exception des piscines, d'une emprise au sol totale de 40 m<sup>2</sup>.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les aires de jeux et de sports\* ;
  - Les aires de stationnement ouvertes au public\* ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

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

- Les constructions\* et installations à usage d'activités nécessaires à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.
- L'aménagement\* et l'extension mesurée\* des constructions\* existantes autorisée une seule fois après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- Les constructions à usage d'annexes\*, à condition qu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction\* existante, soient implantées dans la même zone et dans la limite, à l'exception des piscines, d'une emprise au sol totale de 40 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*. Toutefois le niveau du premier plancher des nouvelles constructions\* doit être situé au-dessus du terrain naturel et, sauf aménagement spécifique tel que cuvelage et/ou dispositif automatique d'épuisement assurant la mise hors d'eau, la création de sous-sols est interdite.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

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

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

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

- Le projet peut être refusé sur des terrains\* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions\* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il doit également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès directs sur le contournement de la RD 578 sont interdits en dehors des carrefours aménagés.

- Hors contournement de la RD 578, la création d'accès directs sur les routes départementales est interdite.
- Sauf en cas d'impossibilité technique, les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement\* ou par rapport à la limite de la voie privée.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les constructions doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

### Contournement de la RD 578 :

- Les constructions\* doivent être implantées avec un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe.

### Routes départementales hors contournement de la RD 578 :

- Les constructions\* doivent être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe.

### Autres voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation publique :

- Les constructions\* doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :

- Aménagement\* ou extension\* de constructions\* existantes implantées avec un recul inférieur si l'extension\* n'aggrave pas la situation de ces constructions\* par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc ...
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

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

- L'implantation des constructions\* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions\*.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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

- La hauteur\* des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- La hauteur\* des constructions\* ne doit pas dépasser 7 mètres.
- Toutefois une hauteur\* supérieure est admise pour l'extension\* des bâtiments existants afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur\*.
- Il n'est pas fixé de hauteur\* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que colonnes supportant des linteaux, notamment cintrés.

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

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

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

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

- L'implantation des constructions\* doit s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).
- Elle doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Les constructions\* doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».
- Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés, en évitant toute rigidité.

## **B. Clôtures**

- La hauteur totale des éléments de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètres. Les clôtures doivent être constituées de haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou une murette - hauteur maximum 0,50 mètre - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains\* comme à ceux à édifier en bordure des voies.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- 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.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, ne doivent pas rester apparents, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ...
- Les couleurs des enduits des murettes doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence la terre et le sable du lieu d'édification (ocres ou beiges). Le blanc pur est interdit.

## **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS D'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE**

### **A. Prescriptions générales**

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, ne doivent pas rester apparents, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ...
- Les couleurs des enduits doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification (ocres ou beiges). Le blanc pur est interdit.
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (blanc, jaune, rouge, etc ...).

### **B. Toitures**

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction\* et leur pente, sauf celle des vérandas et marquises, doit être comprise entre 30 et 40 %.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction\* de hauteur\* plus importante ou à une limite séparative.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison ou sauf si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation inférieur.

- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique ne doivent pas être posés en toiture, mais intégrés sur le terrain (adossés à une haie, un talus, un mur) dans des secteurs peu visibles.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

### **C. Débords**

- Les toitures doivent, sauf en limite de propriété, comporter une gènoise ou un débord minimum de 0,30 mètre en façade et 0,10 mètre en pignon mesurés horizontalement depuis le nu extérieur du mur.
- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

### **D. Couvertures**

- Les couvertures doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles en terre cuite.
- Elles doivent être de couleur rouge grisé.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

### **E. Ouvertures dans les toitures**

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

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

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

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.
- Il est recommandé que les haies :
  - ne soient pas :
    - mono-végétales ;
    - constituées de Thuyas, Cyprès Cupressus, Laurier Palme.
  - soient vives et composées de persistants et de caduques, et correspondent aux caractéristiques suivantes :
    - Association de plusieurs espèces d'arbres et d'arbustes ;
    - Utilisation de jeunes plants implantés en quinconces ;
    - Plantation d'espèces adaptées à la région, notamment :
      - Arbustes à feuilles caduques : Aubépines, Charme commun, Cytise, Fusain d'Europe, Noisetier commun, Sureaux, Viorne obier ...
      - Arbustes à feuilles persistantes : Buis, Genévrier commun, Houx vert, If,

Troène ...

- Arbustes pouvant être menés en haut jet : Aulnes, Châtaignier, Chêne pédoncule, Erable plane, Hêtre, Tilleul ...
- Arbustes pouvant être menés en taillis : Aulnes, Charmes commun, Châtaignier, Erable, Sorbier des oiseaux ...

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

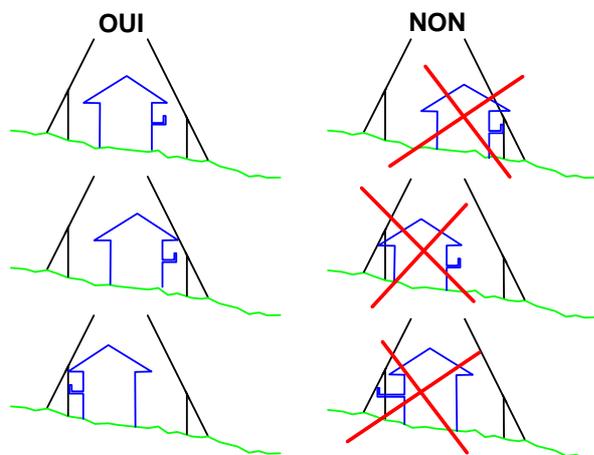
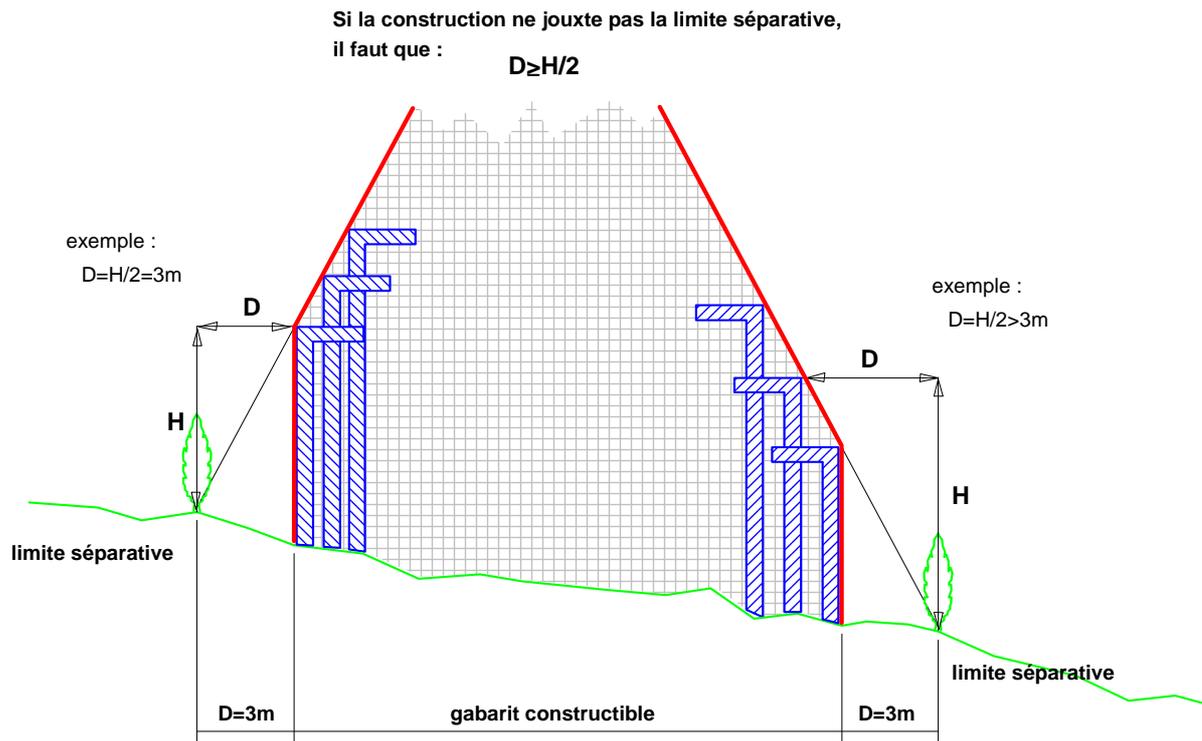
- Sans objet.

# **SCHEMAS EXPLICATIFS**

## Article 7

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

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

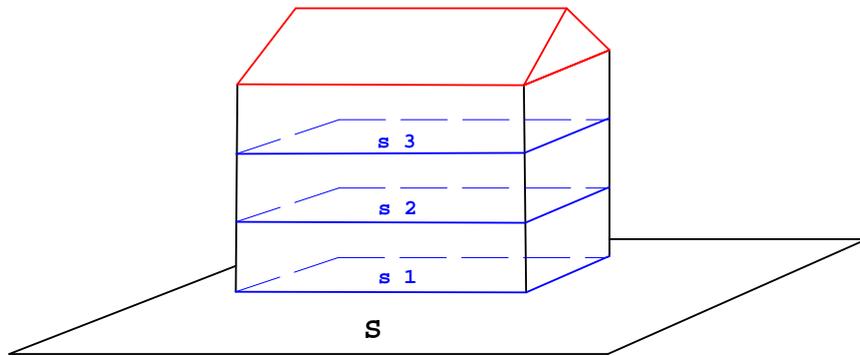


L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence.

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

## Article 14

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



# **LEXIQUE ET RAPPELS**

### ***Article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme***

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

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa.

### ***Adaptation mineure***

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

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Elle doit rester limitée ;
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

### ***Aires de jeux et de sports***

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

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

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

### ***Alignement***

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

### ***Aménagement***

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

### ***Annexe***

Construction 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, piscine, ...).

### ***Carrière***

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er 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 de destination***

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

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

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

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

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

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

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

- 1) La fixation des C.O.S. (article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme)

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

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

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

La surface du terrain à considérer :

- Comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16 du Code de l'Urbanisme. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.
- Ne comprend pas la surface des emplacements réservés. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

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

## ***Constructions***

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

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

Une réalisation contraire à leurs dispositions peut faire l'objet de sanctions pénales en application de l'article L. 160-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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

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

### ***Constructions à usage industriel***

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

L'article R. 520-1-1 du Code de l'Urbanisme définit les établissements industriels comme étant l'ensemble des locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

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

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

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

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements socio-culturels ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les cimetières et chambres funéraires ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...)

- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

### ***Coupe et abattage d'arbres (article L 130-1, article R 130-1, R 130-2 du Code de l'Urbanisme)***

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

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

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

- Le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
- Les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre 1er de la première partie du code forestier.
- Le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion : ce plan comprend un programme de coupe et de travaux d'amélioration, ce qui peut alors être mis à exécution sans autre autorisation préalable.
- Les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) du Code de l'Urbanisme.

### ***Défrichements***

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

Le défrichement des espaces boisés classés est interdit.

### ***Dépôts de véhicules***

Ce sont par exemple :

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

### ***Droit de préemption***

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

## ***Emplacements réservés***

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

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

L'article L. 123-1 (8°) du Code de l'Urbanisme indique quels sont les équipements dont les emplacements peuvent être réservés :

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

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

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

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

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

## ***Emprise publique***

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

## ***Espace boisé classé (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme)***

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

- Quant à la nature du boisement : il peut s'agir suivant les termes de l'article L. 130-1 des bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.
- Quant à la qualité du boisement : des parcelles en bois de qualité médiocre peuvent être rangées parmi les espaces boisés classés.
- Quant à l'existence même du boisement : le classement peut s'appliquer non seulement aux espaces boisés existants mais aussi aux espaces boisés à créer.

La jurisprudence estime que les dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme « ne subordonnent pas le classement comme espace boisé à la condition que les terrains qui en font l'objet possèdent déjà à la date de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme toutes les caractéristiques d'un bois, d'une forêt ou d'un parc » (CE 2/12/1992 PAPELARD Req. n° 124045).

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

## 2) Faculté ou obligation :

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

## 3) Conséquences :

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

Le défrichement est interdit.

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

## ***Exploitation agricole***

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

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

## ***Extension***

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

## ***Extension mesurée***

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

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

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

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

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

## ***Hauteur***

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

- Une hauteur absolue autorisée dans la zone considérée ;
  - Une hauteur relative par rapport aux propriétés riveraines.
- 1) Hauteur absolue : la hauteur absolue est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment ou à l'égout de toiture, à l'exception des gaines, cheminées et autres ouvrages techniques.
  - 2) Hauteur relative : la hauteur relative résulte des articles R. 111-17, R. 111-18 et R. 111-19 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Au sens de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

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

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

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

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

## ***Parc résidentiel de loisirs***

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

## ***Parcelle***

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

## ***Plan de masse***

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme font apparaître dans les zones U et AU, s'il y a lieu, les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales (article R. 123-12 4° du Code de l'Urbanisme).

## ***Projet d'intérêt général***

L'article R. 121-3 du Code de l'Urbanisme définit le PIG :

- Peut constituer un PIG au sens de l'article L. 121-9 tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique.
- Le projet doit être destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles ou à l'aménagement agricole et rural.
- Le projet doit avoir fait l'objet :
  - soit d'une délibération ou d'une décision d'une personne ayant la capacité d'exproprier, arrêtant le principe et les conditions de réalisation du projet, et mise à la disposition du public ;
  - soit d'une inscription dans un des documents de planification prévus par les lois et règlements, approuvé par l'autorité compétente et ayant fait l'objet d'une publication.

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

## ***Schéma d'aménagement***

Figurant dans les orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme, le schéma d'aménagement permet de préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

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

### 1) Objet :

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

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

### 2) Effets juridiques :

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

- 1) Les obligations imposées par les Plans Locaux d'Urbanisme donnent naissance à des servitudes d'urbanisme. Ces servitudes résultent donc des dispositions des règlements des zones et leur champ d'application est délimité par les documents graphiques.
- 2) Les servitudes d'urbanisme sont établies dans un but spécifique d'urbanisme pour favoriser l'aménagement harmonieux du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- 3) Attachées au fonds qu'elles grèvent en quelque main qu'il se trouve, elles entraînent des restrictions importantes des droits de leur propriétaire et peuvent en diminuer considérablement la valeur. Pourtant elles ne donnent pas lieu à indemnisation (article L. 160-5 du Code de l'Urbanisme).

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

Elles se caractérisent par trois traits :

- 1) Créées par la loi, elles sont établies dans le cadre de législations qui poursuivent des buts autres que l'aménagement : conservation du patrimoine, défense nationale, etc. Elles se distinguent donc des servitudes d'urbanisme qui ont pour objet de favoriser un aménagement harmonieux et qui ont leur source dans les documents d'urbanisme. La liste annexée à l'article R. 126-1 du Code de l'Urbanisme classe les servitudes affectant l'utilisation des sols en 4 catégories :
  - Conservation du patrimoine ;
  - Utilisation de certaines ressources et équipements ;
  - Défense nationale ;
  - Salubrité et sécurité publique.
- 2) Les servitudes s'imposent aux territoires concernés.

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

- 1<sup>ère</sup> conséquence : les communes qui vont élaborer un Plan Local d'Urbanisme doivent respecter les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation de leur sol.
- 2<sup>ème</sup> conséquence : les Plans Locaux d'Urbanisme doivent comporter la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme).
- 3<sup>ème</sup> conséquence : lorsqu'une nouvelle servitude est instituée, le maire doit procéder à la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme (R. 126-2 du Code de l'Urbanisme).

### ***Sol naturel***

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

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

C'est la somme des surfaces de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de la façade, au niveau supérieur du plancher), sur laquelle, 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 à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

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

### ***Terrain***

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

### ***ZNIEFF***

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

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

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

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