



Département  
de  
l'Ain

# COMMUNE DE PÉROUGES

## REGLEMENT

**5**

Approuvé le : 22.11.1985  
Révision n° 1 approuvée le : 24.04.1998  
Révision n° 2 prescrite le : 31.05.2011  
Révision n° 2 approuvée le : 24.06.2013



# SOMMAIRE

<b>Titre I - Dispositions générales et dispositions applicables à toutes les zones .....</b>	<b>2</b>
Article 1 - Champ d'application territorial du plan .....	3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	3
Article 3 - Division du territoire en zones.....	4
Article 4 - Adaptations mineures .....	5
Article 5 - Rappels et dispositions concernant l'ensemble des zones .....	5
Article 6 - Canalisations de transport de matières dangereuses .....	5
Article 7 - Règles applicables aux secteurs exposés à des risques d'inondations ....	6
Article 8 - Règles applicables aux secteurs exposés à des risques de glissements de terrain .....	6
Article 9 - Zones de présomption de prescriptions archéologiques.....	6
Article 10 - Clôtures.....	7
Article 11 - Patrimoine à protéger .....	7
Article 12 - Lexique et rappels.....	8
<b>Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines .....</b>	<b>9</b>
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA .....	10
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB .....	26
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC .....	36
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UX.....	45
<b>Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....</b>	<b>51</b>
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1AU .....	52
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 2AU .....	59
<b>Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles .....</b>	<b>66</b>
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A .....	67
<b>Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.....</b>	<b>77</b>
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N .....	78

## 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 PÉROUGES.

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

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

### **1) Les articles d'ordre public du code de l'urbanisme suivants, tels qu'ils existent à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, 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 :**

- les dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords, même pour les travaux dispensés de toute formalité (notamment permis de construire, déclaration préalable...) et en particulier celles de ces dispositions contenues dans le présent plan local d'urbanisme.
- le sursis à statuer ;
- le droit de préemption urbain ;
- les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ;
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre ;

- les vestiges archéologiques découverts fortuitement ;
- les règles d'urbanisme des lotissements maintenus au-delà de dix ans en application de l'article L 442-9 du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme ;
- 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 qui se compose des secteurs UBa, UBb, UBc ;
  - La zone UC qui se compose des secteurs UCa, UCb, UCbco ;
  - La zone UX qui comprend le secteur UXa.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
  - La zone 1AU ;
  - La zone 2AU qui comprend le secteur 2AUx.
- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
  - La zone A qui comprend les secteurs Aa, Ae.
- Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :
  - La zone N qui comprend les secteurs Nc, Ne, NL, Ns, Nt.

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

Le plan local d'urbanisme définit également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts. La délimitation, le numéro, la destination, le bénéficiaire et la superficie de chaque emplacement réservé sont portés sur le plan de zonage ;
- Les secteurs de richesse du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- Une zone archéologique protégée ;
- Les secteurs exposés à des risques d'inondations ;
- Les secteurs exposés à des risques de glissements de terrain ;
- Les emplacements réservés pour la réalisation de logements locatifs aidés ;
- Les espaces boisés classés ;
- Les boisements à protéger ;
- Les espaces verts à protéger ;
- Le patrimoine remarquable à protéger ;

- Le petit patrimoine à protéger ;
- Les zones d'isolement acoustique.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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 le projet présenté et ce qu'autorise la règle opposable.

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

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

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

## **ARTICLE 6 - CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES**

Le territoire de Pérouges est concerné dans sa partie Sud-Est par deux pipelines de transport d'hydrocarbures liquides : PL1 Ø 34 » et PL2 Ø 40 ».

Trois zones de dangers, dont les largeurs sont portées sur le plan de servitudes et d'informations, sont définies :

- Une zone de dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (IRE), dans laquelle le transporteur doit être informé des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ;
- Une zone de dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (PEL), dans laquelle est en outre proscrite la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie ;
- Une zone de dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (ELS), dans laquelle est en outre proscrite la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

L'exploitant des canalisations est :

- Société du Pipeline Sud-Européen - Direction Technique - La Fenouillère - Route d'Arles - BP 14 - 13771 FOS SUR MER CEDEX - Tél. : 04.42.47.78.78.

## **ARTICLE 7 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS EXPOSES A DES RISQUES D'INONDATIONS**

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

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

## **ARTICLE 8 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS EXPOSES A DES RISQUES DE GLISSEMENTS DE TERRAIN**

Dans les secteurs de la commune concernés par des risques de glissements de terrain :

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité ;
- Les constructions sont autorisées sous réserve de raccorder tous les rejets d'eau (eaux usées, pluviales, de drainage, de vidange des piscines) dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux ;
- 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° 3 en annexe du PLU concernant le risque de glissement de terrain.

## **ARTICLE 9 - ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES**

Sur le territoire de la commune sont délimitées trois zones, portées sur le plan de servitudes et d'informations, dans le périmètre desquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Dans ces trois zones, tous les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir, de déclarations préalables, de permis d'aménager sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande. Il en est de même pour les décisions de réalisation de zones d'aménagement concertées.

Les dossiers et décisions mentionnés aux alinéas précédents sont transmis aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des affaires culturelles, Service régional de l'archéologie, 6 quai Saint-Vincent 69283 LYON CEDEX 01) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive.



## ARTICLE 10 - CLOTURES

Le conseil municipal de Pérouges a délibéré pour étendre à l'ensemble de la commune l'obligation de déposer une déclaration préalable avant toute édification de clôture, en plus des secteurs de protection où elle s'applique de droit (pour mémoire : secteurs sauvegardés, sites inscrits, périmètres de protection des monuments historiques, zones de protection du patrimoine architectural, urbain ou paysager (ZPPAUP), aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

Au titre de l'article R 421-2 du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration.

## ARTICLE 11 - PATRIMOINE A PROTEGER

Les éléments ci-dessous sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme tel qu'ils existe à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Au titre de l'article R 421-28 e) du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée située dans un périmètre délimité par le plan.

### 1) Haies :

Les haies doivent être conservées.

Toutefois, de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Dans ce cas, une replantation ou un déplacement est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente et constituées d'essences locales variées. (se référer au cahier de recommandations pour les haies champêtres annexé au dossier).

### 2) Espaces verts sensibles

Les espaces verts sensibles sont localisés sur le plan de zonage et numérotés de 1-1 à 1-5.

La modification d'un espace vert à protéger est admise à condition que sa superficie totale et que ses surfaces en pleine terre ne soient pas réduites et que sa qualité initiale soit améliorée ou au moins maintenue.

### 3) Bâti remarquable

Le bâti remarquable est localisé sur le plan de zonage et numéroté de 2-1 à 2.2.

La protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais les travaux exécutés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt.

Les projets contigus au bâti protégé ou proches doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion, en assurant la qualité paysagère et architecturale des abords et la transition morphologique avec celui-ci.

#### **4) Petit patrimoine**

Le petit patrimoine est localisé sur le plan de zonage et numéroté de 3-1 à 3-13.

Les travaux de remise en état du petit patrimoine doivent être conçus en évitant toute dénatura-tion des caractéristiques conférant son intérêt.

## **ARTICLE 12 - LEXIQUE ET RAPPELS**

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

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# **CHAPITRE I**

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

La zone UA recouvre la Cité de Pérouges dans laquelle les constructions\* sont en majorité édifiées à l'alignement\* des voies et en ordre continu.

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

Elle comprend un secteur exposé à des risques de glissements de terrain.

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

- Les nouvelles constructions à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et, sous réserve des conditions particulières fixées à l'article UA 2, des constructions à usage d'annexes\*.
- Le changement de destination\* des constructions\* existantes est interdit dans les cas suivants :
  - Nouvelle destination à usage industriel\* ;
  - Nouvelle destination à usage d'exploitation agricole\* ou forestière ;
  - Nouvelle destination à usage d'entrepôt non lié à une activité existante ou autorisée dans la zone.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs\*, les habitations légères de loisirs.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les dépôts de véhicules\* ;
  - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

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

- Au titre de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, doivent être réalisés au minimum 33 % de logements locatifs aidés dans tous les programmes de plus de deux logements. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier supérieur.
- Les constructions à usage commercial\*, artisanal\*, d'entrepôt, les installations classées pour la protection de l'environnement\* sont autorisées à condition que, par leur nature ou

leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

- L'extension\* des constructions\* existantes est autorisée dans la limite totale de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* supplémentaires à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- Le changement de destination\* des constructions\* existantes est autorisé dans le volume existant et le respect de l'aspect architectural initial et dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente si la nouvelle destination est à usage commercial\*.
- Les constructions à usage d'annexes\* sont autorisées à condition :
  - qu'elles soient accolées au bâtiment principal sauf impératif technique du à la configuration du terrain ou à l'architecture ;
  - et que leur emprise au sol\* cumulée ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.
- Dans le secteur exposé à des risques de glissements de terrain, les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

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

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

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

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

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

#### **2.) Electricité :**

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

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

- Toute construction\* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale ou industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- Dans le secteur exposé à des risques de glissements de terrain, les constructions sont autorisées sous réserve de raccorder tous les rejets d'eaux usées dans les réseaux existants.

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

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.
- Dans le secteur exposé à des risques de glissements de terrain, les constructions sont autorisées sous réserve de raccorder tous les rejets d'eau (pluviales, de drainage, de vidange des piscines) dans les réseaux existants.

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

- 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**

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions\* à l'alignement\* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 3,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.
- L'implantation des constructions\* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions\*.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point le plus proche de l'alignement\* opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (voir le schéma explicatif).
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
  - Aménagement\* ou extension\* de constructions existantes ;
  - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions\* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions\* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions\*.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir le schéma explicatif).
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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

- Les hauteurs\* des constructions\* nouvelles autorisées doivent respecter la hauteur moyenne des constructions mitoyennes existantes à l'alignement sur rue, définie à la hauteur de l'égout et du faîtage, à plus ou moins 1 mètre.
- La surélévation et le rehaussement des immeubles existants peuvent être autorisés, sous réserve de la composition des façades et des autres dispositions réglementaires de l'aspect des toitures et des façades. Ils sont limités à la hauteur à l'égout et au faîtage des toitures limitrophes.
- La création de nouvel étage est interdite.

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

Les constructions\*, extensions\* des constructions\* et les annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

### **Constructions annexes**

- Elles doivent être en harmonie avec le style de la construction existante (hauteurs, volumes, matériaux, toiture, couverture) en respectant les différents articles du règlement et peuvent être refusées si elles sont de nature à nuire à la qualité originelle du bâtiment principal auquel elle sont annexées.

### **Démolitions**

- La démolition ou l'altération des immeubles existants est interdite.

- Les constructions doivent être conservées et restaurées dans leur état d'origine :
  - En cas de délabrement ou de vétusté avérée d'une construction, des ouvrages ou des matériaux, elles doivent être reconstruites ou restaurées à l'identique ;
  - Dans les cas de vétusté avérée dûment justifiée des ouvrages ou des matériaux, leur remplacement peut être autorisé. La fabrication et la mise en œuvre des nouveaux éléments se référera alors à l'ouvrage remplacé ou à un ouvrage ancien existant dans la Cité. Leur reproduction doit être fidèle à l'élément originel ;
  - La démolition des annexes et extensions\* de constructions existantes, précaires, vétustes, ou non originelle par rapport à la construction principale, peut être imposée pour des raisons architecturales lors de la demande d'autorisation de travaux si elle est de nature à nuire à la qualité originelle du bâtiment principal auquel elle est annexée.

### **Restaurations**

- Tout projet de restauration, de construction ou de travaux doit s'intégrer de manière harmonieuse à l'alignement bâti dans lequel il s'inscrit et à ses caractéristiques générales (hauteurs des constructions, largeur des immeubles, matériaux et couleurs de façades, modénatures de percements, décors architecturaux...).
- Les immeubles, ouvrages et éléments architecturaux de décors doivent être restaurés dans le respect des formes et de l'aspect originel, conformément aux différents articles du règlement.
- Dans tous les cas, tout projet de construction ou de restauration totale ou partielle sur un immeuble doit faire l'objet d'un diagnostic global (historique, architectural, technique) et d'un projet architectural d'ensemble, ainsi que de travaux de restauration soignés accomplis par des personnes qualifiées, soumis à l'avis de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les travaux d'entretien, de réparation ou de restauration immeubles, ouvrages et éléments architecturaux de décors sont prioritaires sur les travaux de réfection à neuf.
- Les procédés et technique de restauration doivent s'inspirer des techniques anciennes et traditionnelles.

### **Éléments architecturaux de caractère**

- Il s'agit d'éléments présentant un intérêt patrimonial pour des raisons historiques, architecturales, ou esthétiques, témoignant d'un savoir-faire et participant de la qualité et de l'authenticité du paysage bâti de la Cité.
- Ces éléments architecturaux de caractère sont des éléments intégrés à l'architecture par nature ou destination : modénatures de porte ou de fenêtre en pierre, meneaux, appuis et jambages de baies, escaliers, menuiseries de porte et de fenêtre, dépassement de toiture, auvents, ferronneries, serrureries, heurtoirs, statues, décors architectural, cadrans solaires, statues...
- Ils doivent être conservés et restaurés dans leur état d'origine.
- La restitution des éléments architecturaux de caractère disparus peut être demandée. Toute restitution non fondée sur des dispositions attestées est interdite.
- En cas de dépose nécessaire pour des raisons techniques et d'impossibilité de réemploi, des mesures de conservation peuvent être imposées.

### **Implantation des constructions**

- Les constructions doivent être implantées en respectant l'alignement de la construction originelle et les continuités bâties latérales existantes d'une limite à l'autre du terrain.
- En cas de reconstruction sur d'anciennes constructions en ruines, les éléments existants ne peuvent pas être supprimés et doivent être réutilisés.



- A titre exceptionnel, une implantation des constructions différente peut être autorisée ou imposée selon la configuration des lieux (parcellaire, recul et rupture de la continuité d'alignement bâti) ou pour des motifs architecturaux et urbains dûment motivés.
- Les terrassements nécessaires à la réalisation des constructions\* autorisées, des voies d'accès des véhicules, des aires de stationnement publiques ou privées et des terrasses doivent être conçus de manière à s'intégrer au site et à la pente du terrain naturel.
- Les enrochements de soutènement des talus sont interdits en limite des voies et en limite séparative.
- Les talus doivent être en pente naturelle ou soutenus par des murets en maçonnerie enduite ou en appareillage de pierre.
- La hauteur des talus et des murs de soutènement ne doit pas excéder 1,60 mètre.

### **Toitures**

- La pente des toitures des constructions nouvelles doit être comprise entre 28 et 33 %. En cas de restauration de la toiture et de la charpente, la pente de toit existante doit être conservée et ne doit pas redressée.
- En cas de construction nouvelle ou d'annexe, de surélévation, ou de restauration de la toiture existante, la pente de toit doit respecter la pente des toits existants de l'immeuble principal et des pentes des immeubles limitrophes.
- Les toits doivent être généralement à deux pans.
- Ils doivent être orientés de telle façon que le faîtage principal et l'éégout de toiture soient parallèles à l'alignement sur rue.
- Il peut être autorisé ou prescrits d'autres formes de toit à un ou plusieurs pans selon la configuration de l'immeuble et de sa localisation (terrain peu profond, extension\*, immeuble d'angle).
- Les toitures terrasses ne peuvent être autorisées que pour les annexes et les extensions\* des constructions principales, pour une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> et dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public et la tour de guet de la maison des Princes si elles sont accessibles, végétalisées et constituées de matériaux en conformité avec le présent règlement et s'intégrant parfaitement à l'environnement.
- Les aménagements de toiture dites en tropéziennes, les combles brisés, la transformation du sens de faîtage sont interdites.

### **Charpentes**

- Les charpentes existantes doivent être consolidées et, le cas échéant, renforcées en respectant la construction d'origine.
- Les dépassées de toiture doivent être conservées et restituées à leur état d'origine.
- Les consoles, pannes, voliges, chevrons et autres éléments anciens apparents de la charpente doivent être conservés. S'il leur état de dégradation avéré le nécessite, ils peuvent toutefois être remplacés. Il doit être utilisé alors de préférence du bois de réemploi de section équivalente aux bois remplacés.
- En cas d'utilisation de bois neufs, l'essence et les dimensions doivent être identiques aux essences et aux dimensions utilisées traditionnellement dans la Cité. Ces éléments doivent être recouverts, dès la fin du chantier, d'une patine d'harmonisation. La section des chevrons en chêne doit être de 12/12 environ, l'entraxe maximal de 50 centimètres environ, les voliges en chêne ou en sapin doivent avoir une largeur minimale de 15 à 20 centimètres, non laissées brutes de sciage de préférence.

## **Couvertures**

- En cas de restauration de la couverture, la surface ne doit pas être redressée.
- L'emploi de matériaux de couverture type produits bitumineux, panneaux fibrociment, polyester ondulé, tôle ondulé est interdit.
- La couverture doit être réalisée en tuiles creuses de terre cuite de type « canal » ou dit « tige de botte ». Les tuiles doivent être de couleur rouge foncé, de réemploi ou de tuiles neuves d'aspect vieilli. Les tuiles neuves doivent être à grande ondulation et avoir un galbe proche de celui des tuiles anciennes originelles. Des matériaux de couverture différents peuvent toutefois être autorisés ou imposés pour des constructions\* existantes à caractère spécifique.
- Les plaques de sous toiture sont interdites.
- La couverture peut être faite sur litelage d'accroche, avec tuiles de courant neuves à ergot et tuiles en réemploi sur couvert qui peuvent être calées contre le glissement par aiguille ou mastic de collage.
- L'utilisation d'autres matériaux de couverture (ardoise, tuiles plates, ...) peut être autorisée dans la mesure où ils remplacent d'autres matériaux de même nature et que leur emploi correspond à l'architecture de l'immeuble.
- Les scellements des tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux ocré (à l'égout, en rive, les solins, les façtages et arêtiers, ...).
- Les égouts de toiture doivent être réalisés avec la première tuile de courant en réemploi qui doit dépasser la volige d'environ 10 centimètres. La première tuile de couvert doit être doublée.
- Les rives doivent être réalisées par une double rangée de tuiles de couvert. Les tuiles et planches de rives sont interdites.
- Les façtages et les arêtiers doivent être réalisés au moyen de tuiles creuses, avec l'utilisation de tasseaux posés au dessus du dernier rang de tuiles du couvert.
- Les gouttières (chéneaux) pendantes et descentes d'eaux pluviales sur rue sont interdites.
- Elles peuvent être autorisées sur cour et jardin si elles ne sont pas visibles depuis les espaces publics. Elles doivent être en cuivre ou zinc patiné.

## **Fenêtres de toits**

- Les fenêtres de toits sont autorisées.
- Elles doivent être de dimension maximale : L : 55 x H : 78.
- Elles doivent être intégrées à la couverture (et non posées en surépaisseur).
- Une seule est autorisée pas pan de toit.
- Elles ne doivent pas être visibles depuis les espaces accessibles au public et la tour de guet.

## **Façades**

- Tout projet de restauration de tout ou partie de façade ou de réfection des enduits doit faire l'objet d'un descriptif précis et diagnostic de la construction et des appareillages existants (état, aspect).
- Les matériaux de placage en pierre ou fausse pierre, en porcelaine, en béton, en bois ou métallique sont interdits.
- Les enduits existants, lissés ou en ciment artificiel doivent être décapés.

- Les doublages et habillages en bardage bois sont interdits.
- Les façades des immeubles doivent être restaurées par un enduit à la chaux, conformément à l'aspect originel des constructions. Les mortiers de rejointement ou d'enduits doivent être réalisés à partir de chaux hydraulique ou aérienne naturelle et colorés par des sables de carrière à grosse granulométrie et variable (0,4 à 0,6 mm) et/ou aux terres et ocres naturels.
- En cas de surélévation autorisée, les parties de la construction rajoutées doivent être identiques aux appareillages et enduits de la façade existante.
- La création de décors est autorisée à titre exceptionnel. Ils doivent être de facture simple et réalisés selon des techniques et des procédés traditionnels. Tout projet de décors doit être soumis à autorisation.

#### **Enduits « à pierre vue » ou à « tête vue »**

- L'enduit doit être affleurant au nu de la pierre ou bien « beurré ».
- La finition des enduits de rejointement doit être grattée et brossée (et non lavée ou lissée) après la prise de l'enduit.
- Les joints en surépaisseur ou « boudinés » sont interdits.
- Les enduits des constructions en appareillage de galets (« en épis », à joint écrasés) doivent être traités dans le respect des techniques traditionnelles utilisées lors de la construction de l'immeuble.

#### **Enduits pleins (recouvrant)**

- Les appareillages de pierres destinés à être enduits et les murs en pisé peuvent être restaurés par un enduit plein.
- Les encadrements de pierre de taille, de bois ou de brique, ainsi que toutes sculptures ou éléments de structure ou de décors originels appartenant à l'architecture doivent être laissés apparents.
- Les joints en surépaisseur ou « boudinés » autour des encadrements de baies sont interdits.
- Les enduits doivent être talochés ou grattés (et non lissés à la truelle ou à l'éponge).
- Les enduits à la tyrolienne, projetés écrasés ou dit « rustiques » sont interdits.
- Les cornières d'angles métalliques ou en PVC aux arêtes, les redressements des façades par l'enduit sont interdits.

#### **Façades à pans de bois**

- Les façades à pans de bois doivent être restaurées au moyen de poutres en chêne assemblées aux parties conservées par entures et traits de Jupiter. Les moulures doivent être parfaitement reconduites. Les bois doivent être patinés. Les hourdis de remplissage doivent être restaurés au moyen des mêmes techniques utilisées lors de la construction de l'immeuble. L'enduit doit être arasé à fleur du parement des bois, sans créer de surépaisseur.

#### **Ouvertures et encadrement de baies**

- La création de baies nouvelles ou l'agrandissement de baies existantes peuvent être autorisées. Leur remplacement, leur proportion, leurs dimensions et leurs caractéristiques doivent être déduites de la composition de la façade.
- Il peut être demandé de dégager des baies anciennes occultées ou de compléter des baies dont leurs vestiges présentent des lacunes affectant leur lisibilité pour restituer leur aspect originel.

- Toute intervention sur les encadrements existants doit respecter l'état d'origine et la typologie de l'immeuble.
- Les encadrements des ouvertures en pierre appareillées, en brique ou en bois, destinés à être vus doivent être restaurés à l'identique (appuis, jambages, linteaux). Ils ne peuvent pas être peints.
- Les fenêtres à meneaux existantes doivent être restaurées et reconstituées en pierre.
- Selon la nature de la pierre des encadrements des baies et de leur détérioration, ils doivent être nettoyés, restaurés ou remplacés par les techniques adaptées :
  - Nettoyage préservant le calcaire protecteur par bouchardage, gommage, brossage, jet d'eau (hydro gommage), abrasion superficielle (ultrason) ou sablage à ultrason... ;
  - Restauration par un ragréage avec un mortier de poudre de pierre et de chaux ou autres produits spécifiques, recouvrement par un lait de chaux (les résines synthétiques ou ciments artificiels sont à éviter) ;
  - Remplacement par des pierres de même type (grain, couleur).
- Les dallages, les emmarchements, les seuils de porte et bordures de pierres existants doivent être maintenus ou peuvent être déposés pour réemploi.
- Les seuils de porte (d'entrée d'habitation, de garage, de vitrine commerciale) ou les appuis de fenêtre en béton et en carrelage sont interdits.

### **Menuiseries**

- Les menuiseries extérieures des immeubles de la Cité doivent être en bois (menuiserie de fenêtres et de volets, de portes d'entrée ou de garage). Elles doivent être en chêne, châtaigner ou mélèze.
- Les menuiseries doivent être installées en feuillure et non au nu extérieur de la façade.
- Les menuiseries doivent être de même nature sur l'ensemble de la façade et par étage.
- Les volets extérieurs sont acceptés dans le respect du style originel de l'architecture. Les volets roulants apparents en façade sont interdits.
- Les menuiseries en PVC ou métalliques sont interdites.
- Les menuiseries standardisées et préfabriquées sont interdites.
- Dans les cas de menuiseries existantes dont la vétusté est avérée, leur remplacement peut être autorisé dans les conditions suivantes :
  - Les menuiseries ayant un intérêt patrimonial : les nouvelles menuiseries doivent reprendre exactement le dessin, les profils et les détails de fabrication des menuiseries remplacées. La quincaillerie et les ferrures doivent être réemployées ;
  - Pour les baies à meneaux, traverses ou croisées en pierre ou bois, la mise en place de châssis à vitraux peut être demandée, en s'inspirant des modèles similaires existants sur les immeubles de la Cité ;
  - Les menuiseries n'ayant pas un intérêt patrimonial doivent être recopiées sur les modèles traditionnels de la Cité et adaptées aux caractéristiques, notamment de l'époque de la façade considérée.
- Toute intervention sur les différents éléments de menuiseries existantes doit respecter l'aspect d'origine de et la typologie de l'immeuble.
- En cas de réfection nécessaire, elles doivent être entièrement être déposées (dormant compris).
- Les menuiseries nouvelles de fenêtre doivent être de type ouvrant à la française, à deux vantaux, divisées chacun en carreaux par des petits bois. Les fenêtres à un vantail sans petit bois peuvent être autorisées si elles ne nuisent pas à la qualité de l'architecture et de ses caractéristiques originelles.

- En cas de maintien des menuiseries d'origine pour leur intérêt patrimonial, une double menuiserie intérieure peut être installée.
- Les vitrages nouveaux doivent être en glace claire. En cas de double vitrage, les petits bois doivent être collés sur la façade extérieure du vitrage et présenter un profil s'inspirant des profils de la Cité ou un double chanfrein. Les petits bois insérés à l'intérieur du double vitrage, les vitrages réfléchissants, les films occultants ou décoratifs sont interdits.
- Pour les baies comportant des meneaux, des traverses ou croisées en pierre, les volets extérieurs sont interdits.
- Pour les autres ouvertures, les volets extérieurs doivent être en bois peint, à lames verticales (d'une quinzaine de centimètres environ), assemblées par deux ou trois traverses horizontales, sans écharpe.
- Les menuiseries de volets de commerce à double battant horizontaux doivent être conservés ou restitués à l'identique en cas de dépose nécessaire.
- Les portes de garage et les portails doivent être à double battants ouvrant à la française, en bois, à lames verticales larges (une quinzaine de centimètre environ).
- Les portes de garage avec hublots sont interdites.
- Les volets à barre et écharpe et les volets roulants sont interdits.
- Les coffrets techniques (électricité, gaz...) doivent être masqués par un portillon en bois à lames verticales.

### **Couleurs des menuiseries**

- Les menuiseries bois peuvent être lazurées ou peintes.
- Pour les menuiseries anciennes de qualité à restaurer, il doit être utilisé des produits micro poreux laissant respirer le bois et apparaître la texture des fibres du bois.
- Les couleurs des menuiseries doivent être définies par un projet d'ensemble de coloration des menuiseries de la façade en fonction de :
  - L'histoire de la construction ;
  - L'impact visuel éloigné et proche de la façade dans le paysage bâti ;
  - La position (en angle de rue, dans une perspective visuelle, dans une rue large et lumineuse ou dans une ruelle étroite et sombre ;
  - La taille et des proportions spécifiques des menuiseries (largeur, hauteur) ;
  - Des couleurs des menuiseries des constructions limitrophes, de l'alignement de rue dans laquelle il s'inscrit et de l'alignement opposé.
- Les couleurs doivent être identiques pour l'ensemble des menuiseries de l'immeuble ou de la façade vue depuis l'espace public, exception faite des vitrines commerciales en rez-de-chaussée qui peuvent avoir une couleur différente.
- Dans tous les cas, les couleurs vives, primaires, brillantes et saturées sont interdites. Les peintures préfabriquées dites « texturées » aux effets artificiels de faux bois sont interdites.
- Le blanc est interdit.
- Les couleurs doivent être d'aspect mat ou satinées, dans les couleurs pastel, de préférence atténuées par du gris clair.
- Les éléments de charpentes ne peuvent être peints de couleur. Ils doivent être traités de couleur naturelle du bois ou patinés à l'ancienne.
- Les coffrets techniques en bois (électricité, gaz...) doivent être de la couleur naturelle du bois ou peints en marron.

- Les éléments techniques existants et apparents (chéneaux, platines de bouche d'aération, gaines, conduits, boîtes aux lettres, ...) en matériaux plastique ou métalliques doivent être peints ou patinés en marron.
- Il doit être veillé à adapter les teintes au type de menuiserie, selon leur ancienneté, leur authenticité, leurs dimensions et proportions, leur localisation, leur intérêt patrimonial et la qualité technique et esthétique des bois :
  - Les menuiseries en bois de chêne, patiné, aux fibres de bois apparentes doivent être de préférence lazurées dans les tons dits « chêne moyen ou foncé » ;
  - Les grandes menuiseries de porte de garage, des volets apparents ou des menuiseries d'étale marchands doivent être dans des teintes discrètes du fait de l'impact visuel important et par leur taille ;
  - Les menuiseries dont les constructions comprenant de nombreux éléments et décors d'architecture en pierre ou en bois doivent être de teintes discrètes ;
  - Les linteaux et jambage de bois des baies, les poutres encastrées apparentes en façade, les éléments de structure des constructions à pan de bois doivent être lazurées ou patinés au plus proche de la couleur naturelle du bois ;
  - Les menuiseries à vitrages colorés (en « cul de bouteille » ou à vitrage de plomb) doivent être de préférence dans des tons brun naturel ;
  - Les menuiseries des devantures commerciales en rez-de-chaussée peuvent être de couleur différente de celles des menuiseries de façade aux étages.

### **Ferronneries, quincailleries et serrureries**

- Les ferronneries anciennes existantes en fer forgé (grilles de défense, gonds, pentures, poignées, serrures, verrous, loquets à poucier, fiches, heurtoirs, ...) doivent être préservées et restaurées dans leur état d'origine.
- Elles doivent être nettoyées et restituées dans leur matériau d'origine et protégé par un produit adapté contre la rouille et l'oxydation.
- Elles peuvent être peintes de préférence en noir ou brun foncé.
- La structure, le dessin et les dimensions des ferronneries nouvelles doivent être accordées au style de l'architecture de l'immeuble existant.
- Les quincailleries et serrureries nouvelles en fer blanc, inox ou aluminium sont interdites. Elles doivent être en fer forgé, cuivre ou laiton.

### **Vitrines commerciales**

- La création de nouvelles baies pour les devantures commerciales doit respecter les dimensions et l'aspect des percements existants en façade ou dans la Cité, dans leurs proportions et leur modénature.
- Elles ne doivent pas dépasser la hauteur des rez-de-chaussée.
- Les menuiseries de vitrine commerciale en rez-de-chaussée doivent être en bois.
- Elles doivent être posées en feuillure.
- Les devantures commerciales en applique sur la façade sont interdites.
- Les vitrines métalliques, ou les devantures bois installées en applique sur la façade sont interdites.
- Les grilles et les rideaux métalliques à enroulement sont interdits.
- Les bâches et les stores de protection doivent être posés sous le linteau, à l'intérieur de l'embrasure de l'ouverture et intégrés à la vitrine. Ils sont interdits à l'étage. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être posés au dessus du linteau, sans masquer ou altérer l'encadrement de l'ouverture ou un élément d'architecture.

- La construction ou l'installation de terrasses, de plateformes ou de barrières permanentes sont interdites sur le domaine public.
- Les enseignes : voir article « Publicité, enseignes, pré enseignes, signalétique, informations ».

### **Balcons, terrasses, escaliers**

- Les balcons, terrasses et escalier en façade sur rue et débordant sur l'espace public sont interdits.
- Les escaliers en pierre existants doivent être restaurés selon leur aspect d'origine.
- Les escaliers, balcons et escaliers en bois peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'architecture originelle de la construction. Ils doivent être réalisés avec du bois selon les techniques traditionnelles d'assemblage, avec des bois de forte section, en chêne, châtaignier ou bois patinés.

### **Vérandas, claustras, couverture de piscine**

- Les vérandas et claustras industriels préfabriquées sont interdits.
- Les vérandas sur rue ou implantées sur les espaces libres ouverts sur rue sont interdites.
- Les vérandas peuvent être autorisées si elles ne sont pas visibles des espaces publics et si elles ne sont pas de nature à nuire à la qualité originelle de l'architecture de l'immeuble. Elles doivent être construites en maçonnerie d'appareillage de pierre ou en bois et couvertes en tuile.
- Les couvertures de piscine préfabriquées en structure métalliques ou PVC sont interdites.

### **Éléments techniques**

#### **Cheminées**

- Les souches de cheminées traditionnelles existantes doivent être conservées et restaurées. Elles doivent être laissées en briques apparentes. La création de nouvelles souches de cheminées doit s'inspirer des modèles existants dans la Cité. Elles doivent être construites en briques. Les diverses souches doivent être regroupées en un seul volume. Toutefois, si les dimensions de ce volume sont trop importantes, deux volumes peuvent être envisagés. Leur section doit être rectangulaires et dans une proportion de d'environ 1.5 (longueur = 1,5 largeur). Les couronnements des souches doivent être en tuiles ou brique.
- Les souches de cheminées métalliques ou préfabriquées sont interdites.
- Les conduits métalliques accrochés aux façades visibles depuis l'espace public sont interdits.

#### **Antennes**

- Les antennes « à râteau » et paraboliques en toiture et sur façade sur rue sont interdites.
- Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et la tour de guet de la maison des Princes.

#### **Climatiseurs**

- Ils ne peuvent pas être fixés sur les façades sur rue.
- Ils peuvent être installés sur les façades arrière ou secondaires sur cour et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et la tour de guet de la maison des Princes.
- Ils peuvent être autorisés en vitrine commerciale, si la pose est intégrée à l'intérieur de la baie et si le dispositif est masqué par une grille.

### **Aérateurs à ventouse**

- Les aérateurs d'air ou d'évacuation des gaz apparents en façade des constructions sur rue sont interdits.
- Ils doivent être installés en toiture ou en façade sur cour et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et la tour de guet de la maison des Princes.
- Les conduits d'évacuation des fumées et d'aération en toiture, en inox ou plastique apparents sont interdits. Ils doivent être habillés en brique ou mitrons de terre cuite.

### **Réseaux électriques et de communication**

- Ces réseaux apparents en façade sur rue sont interdits.
- Ils doivent être encastrés dans des fourreaux et intégrés dans la maçonnerie.

### **Capteurs solaires**

- Les capteurs solaires (de production d'eau chaude ou photovoltaïques) sont interdits en façade et en toiture.
- Ils peuvent être autorisés à titre exceptionnel dans la limite de 4 m<sup>2</sup> par construction\* s'ils sont implantés au sol et ne sont pas visibles depuis l'espace public et la tour de guet de la maison des Princes.

### **Coffrets techniques**

- Les coffrets et boîtiers techniques (Electricité, Eau, Gaz...) doivent être intégrés dans la maçonnerie de la façade.
- Ils doivent être occultés par un portillon en bois identique au modèle existant (à lame verticale).

### **Boîtes aux lettres**

- Elles doivent être encastrées dans la maçonnerie ou encastrées en applique à arrière des portes en bois.
- Elles peuvent être en bois apposées sur la façade en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.
- Les boîtes aux lettres standardisées métalliques apparentes sont interdites.

### **Plaques professionnelles et sonneries**

- Elles doivent être de dimension et de taille réduite, adaptés au support.
- Elles peuvent être installées sur les portes en bois ou dans l'épaisseur des tableaux, sans dégrader ou altérer la modénature des encadrements de pierre ou nuire à leur qualité esthétique.

### **Murs de clôture**

- Les murets de pierre existants en limite de propriété, de chemin, en alignement de rue ou en soutènement de terrasses ne peuvent être détruits et doivent être restaurés selon leur nature d'origine. Ils ne peuvent pas être enduits et le rejointoiement doit être réalisé affleurant le nu du parement.
- Les percements nécessaires pour l'accès au terrain doivent être reconstitués en pierre ou en bois (les piliers bétons, les piliers préfabriqués d'imitation sont interdits).
- Sur rue, ils doivent être en pierre de galet, en moellon irrégulier de tuf et de calcaire.



- En limite de propriété non vue des espaces publics et de la tour de guet de la maison des Princes , ils peuvent être enduits à la chaux.
- Les murs de soutènement en limite de propriété et à l'intérieur des propriétés : les murs en béton banchés doivent être doublés d'un parement en appareillage de pierre.
- Les murs existants en béton destinés à être recouverts doivent être enduits à la chaux.
- Les clôtures en grillage sont interdites sur rue et sur les espaces ouverts au public. Elles peuvent être en bois, au système constructif simple (poteaux et lisses horizontales de forte section) ou en fer forgé (à barre verticale).
- Les clôtures en grillage simple (à grosses mailles sur piquet bois ou métal) peuvent être acceptées en limite de propriété et pour surmonter les murs de soutènement des terrasses et cours extérieures à l'ancienne enceinte moyenâgeuse.
- Les couronnements doivent être droits, en appareillage de pierre, ou couvert en tuile canal.

### **Enseignes, pré enseignes, signalétique, informations**

#### **Plaques pédagogiques d'interprétation du patrimoine historique :**

- Elles doivent être de forme simple et adaptée à la façade de l'immeuble sur laquelle elle est apposée.
- Elles doivent être identiques sur l'ensemble de la Cité.
- Elles peuvent être en bois, métal ou plexiglas transparent, gravé ou imprimé.

#### **Pré-enseignes**

- Les pré-enseignes sont interdites.

#### **Enseignes**

- Les enseignes en PVC, aluminium sont interdites.
- Les enseignes "en bandeau" doivent être positionnées à l'intérieur des ouvertures. En cas d'impossibilité technique, elles peuvent être placées au-dessus, sans en dépasser les limites et masquer ou recouvrir l'encadrement de l'ouverture ou un élément d'architecture.
- Une seule enseigne « en bandeau » est autorisée par ouverture.
- Les enseignes en bandeau doivent être en lettres individualisées, en fer forgé, bois ou verre gravé ou imprimé. Elles doivent être fixées sur le mur par un support intermédiaire.
- Une seule enseigne « en drapeau » est autorisée par façade. Elle doit être de dimension maximale de 70 x 50 x 20 centimètres et à une hauteur minimale de 2,50 mètre par rapport à la rue.
- Les enseignes en drapeaux doivent être en fer forgé ou bois, ou autre matériaux naturel.
- Les couleurs des enseignes doivent être discrètes en évitant les couleurs vives, primaires, brillantes ou d'effet fluo.
- Les enseignes et les éclairages des enseignes aux effets lumineux clignotants, les fils néons visibles sont interdits.
- Les enseignes peuvent être éclairées par des projecteurs simples, posés au mur ou sur potence, dans la limite d'un spot pour 2,50 mètres linéaire de façade, sans que le dispositif ne dépasse en saillie de plus de 40 centimètres la façade de l'immeuble.
- Une seule enseigne mobile et posé au sol (chevalet) temporaire est autorisée sur le domaine public concédé. Elle doit être de dimension réduite, offrant les garanties de stabilité et de sécurité pour les usagers.

**Panneaux de signalétique directionnelle (urbaine, directionnelle, routière, équipement public ou privé, commerciale et artisanale) :**

- L'implantation des panneaux signalétiques accolés aux façades des constructions protégées au titre des monuments historiques sont interdites.
- Les panneaux de signalétique peuvent être interdits s'ils sont de nature à nuire, par leur implantation, leurs dimensions, leur aspect, leurs couleurs à la qualité de la construction ou de l'élément architectural sur lequel ils sont implantés ainsi qu'au paysage bâti par leur impact visuel.
- Les panneaux directionnels doivent être en fer forgé, métal gravé ou imprimé, bois peint, ou autre matériaux naturel. Les panneaux en PVC, fer blanc, aluminium sont interdits. Leur dimension maximale doit être de 35 x 15 centimètres. Ils doivent être exclusivement en lettres.
- Les plaques de rue doivent être en fer forgé peint en noir.

**Espaces publics**

- Les sols de rues et de la place du Tilleul doivent être en pavage de galet ronds ou dit « à tête de chat » coupés. En cas de réfection ponctuelle, le pavage doit respecter les techniques traditionnelles de pose. Les enrobés sont interdits.
- Tout projet d'espace public doit faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.
- Les espaces publics ou privés, ouverts sur rue et accessibles peuvent être en terre battue, en gravier, ou enherbés.
- Les venelles d'écoulement des eaux entre propriétés doivent être entretenues et restaurées en galets.
- Les sculptures, fontaines, monuments, croix doivent être conservés et restaurés. Ils peuvent être déplacés afin de les intégrer et les mettre en valeur dans la composition d'ensemble de l'espace de public à aménager.

**Mobiliers urbains**

- L'ensemble des mobiliers urbains (bancs, poubelles, bornes, barrières, ...) doit être de même style et choisi dans une même gamme de produits pour l'ensemble de la Cité.
- Il doit être réduit au strict nécessaire.
- Les formes, matériaux et couleurs doivent rester discrets et adaptés au paysage urbain.
- Les bancs doivent être en pierre ou en bois en privilégiant les matériaux de réemploi.
- Les éclairages publics doivent être installés en console et s'inspirer du modèle existant en fer forgé.

**ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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

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

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

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

La zone UB concerne les quartiers anciens de la Glaye, du Péage, de Rapan, le bâti au nord-ouest de la Porte d'en Haut de la Cité, le quartier de Remillieux et quelques anciennes constructions.

Les constructions\* y sont édifiées à l'alignement\* ou en recul par rapport aux voies et en ordre discontinu.

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

Elle se compose de trois secteurs :

- UBa desservi par le réseau public d'assainissement d'eaux usées ;
- UBb non desservi par le réseau public d'assainissement d'eaux usées ;
- UBc partiellement desservi par le réseau public d'assainissement d'eaux usées et dans lequel les nouvelles constructions\* sont interdites sauf exceptions.

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

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

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

##### **Dans toute la zone UB**

- Les constructions à usage industriel\*.
- Les constructions\* à usage de nouvelles exploitations agricoles\* ou forestières.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs\*, les habitations légères de loisirs.
- Les 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.

### **Dans le secteur UBc**

- Les nouvelles constructions à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et, sous réserve des conditions particulières fixées à l'article UB 2, des constructions à usage d'annexes\*.

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

- Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* et des aires de stationnement ouvertes au public\*.

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

### **Dans toute la zone UB**

- Au titre de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, doivent être réalisés au minimum 33 % de logements locatifs aidés dans tous les programmes de plus de deux logements. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier supérieur.
- Les constructions à usage commercial\*, artisanal\*, d'entrepôt, les installations classées pour la protection de l'environnement\* sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans 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 UBa**

- L'extension\* des constructions à usage d'exploitation agricole\* existantes.

### **Dans les secteurs UBa et UBb**

- Les constructions à usage commercial\* sont autorisées à condition que leur surface de vente soit inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage d'annexes\* non accolées au bâtiment principal sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans une zone urbaine et dans la limite, sauf pour les piscines, d'une emprise au sol\* cumulée de 50 m<sup>2</sup>.

### **Dans le secteur UBc**

- L'extension\* des constructions\* existantes est autorisée dans les limites totales de 30 % de la surface de plancher\* existante et de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* supplémentaires à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- Le changement de destination\* des constructions\* existantes est autorisé dans le volume existant et le respect de l'aspect architectural initial et dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente si la nouvelle destination est à usage commercial\*.
- Les constructions à usage d'annexes\* sont autorisées à condition, sauf pour les piscines :
  - qu'elles soient accolées au bâtiment principal sauf impératif technique du à la configuration du terrain ou à l'architecture ;
  - et que leur emprise au sol\* cumulée ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

### **2.) Electricité :**

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

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

#### **Secteur UBa**

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

#### **Secteur UBb**

- Toute construction\* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

- La superficie du terrain\* doit permettre la réalisation de ce dispositif d'assainissement non collectif.

### **Secteur UBc**

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

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

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

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

- 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**

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions\* à l'alignement\* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 3,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.
- L'implantation des constructions\* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions\*.
- Les constructions\* principales doivent être implantées :
  - soit à l'alignement\* des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
  - soit dans le prolongement des constructions\* existantes ;
  - soit de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point le plus proche de l'alignement\* opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (voir le schéma explicatif).

- L'implantation à l'alignement\* ou dans le prolongement des constructions\* existantes peut être imposée.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
  - Aménagement\* ou extension\* de constructions existantes ;
  - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions\* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions\* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions\*.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir le schéma explicatif).
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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

- La hauteur\* des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel\* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur\* des constructions\* doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent, sans dépasser 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faitage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.
- Toutefois une hauteur\* supérieure est admise pour l'extension\* des constructions\* existantes afin de permettre la continuité des faitages.
- 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 publics ou d'intérêt collectif\*.



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

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

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

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

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

- L'implantation des constructions\* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés.
- Les terrassements nécessaires à la réalisation des constructions\* autorisées, des voies d'accès des véhicules, des aires de stationnement publiques ou privées et des terrasses doivent être conçus de manière à s'intégrer au site et à la pente du terrain naturel.
- Les enrochements de soutènement des talus sont interdits en limite des voies et en limite séparative.
- Les talus doivent être en pente naturelle ou soutenus par des murets en maçonnerie enduite ou en appareillage de pierre.
- La hauteur des talus et des murs de soutènement ne doit pas excéder 1,60 mètre.

#### **B. Clôtures**

- La hauteur maximale des clôtures en bordure des voies et en limite séparative est fixée à 1,60 mètre. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille métallique ou en bois à barreaudage vertical, ou d'un grillage. Les grilles métalliques en ferronnerie de style étranger à la région sont interdites ;
  - soit d'un grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent et/ou de haies d'essences locales variées (se référer au cahier de recommandations pour les haies champêtres annexé au dossier).
- Toutefois les murs traditionnels existants en pisé ou en appareillage de pierre doivent être maintenus et restaurés et recouverts d'un chaperon de tuiles creuses.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur.
- Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, plaquages de pierres...

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les couleurs des murs et des portails doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives et en harmonie avec celles des façades des constructions\*.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

## **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

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

- Les constructions\* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, plaquages de pierres...
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les couleurs des façades doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. Le blanc est interdit. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux (ocres ou beiges).
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries extérieures (jaune, rouge...).
- L'aspect des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* supérieure à 12 m<sup>2</sup> doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.
- Les enseignes doivent respecter les prescriptions suivantes :
  - Les enseignes en PVC, aluminium sont interdites.
  - Les enseignes "en bandeau" doivent être positionnées à l'intérieur des ouvertures. En cas d'impossibilité technique, elles peuvent être placées au-dessus, sans en dépasser les limites et masquer ou recouvrir l'encadrement de l'ouverture ou un élément d'architecture.
  - Une seule enseigne « en bandeau » est autorisée par ouverture.
  - Les enseignes en bandeau doivent être en lettres individualisées, en fer forgé, bois ou verre gravé ou imprimé. Elles doivent être fixées sur le mur par un support intermédiaire.
  - Une seule enseigne « en drapeau » est autorisée par façade. Elle doit être de dimension maximale de 70 x 50 x 20 centimètres et à une hauteur minimale de 2,50 mètre par rapport à la rue.
  - Les enseignes en drapeaux doivent être en fer forgé ou bois, ou autre matériaux naturel.
  - Les couleurs des enseignes doivent être discrètes en évitant les couleurs vives, primaires, brillantes ou d'effet fluo.
  - Les enseignes et les éclairages des enseignes aux effets lumineux clignotants, les fils néons visibles sont interdits.

- Les enseignes peuvent être éclairées par des projecteurs simples, posés au mur ou sur potence, dans la limite d'un spot pour 2,50 mètres linéaire de façade, sans que le dispositif ne dépasse en saillie de plus de 40 centimètres la façade de l'immeuble.
- Une seule enseigne mobile et posé au sol (chevalet) temporaire est autorisée sur le domaine public concédé. Elle doit être de dimension réduite, offrant les garanties de stabilité et de sécurité pour les usagers.

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

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

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

### **1) Ouvrages bioclimatiques**

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

### **2) Toitures**

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction\* et leur pente doit être comprise entre 35 et 45 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.
- La pente des pans de part et d'autre d'un même faîtage doit être identique.
- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction\* de taille plus importante.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf 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 intérieur.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

### **3) Débords**

- Les toitures doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

#### **4) Couvertures**

- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles « canal » ou « romane » à grande ondulation en terre cuite, de couleur rouge foncé ou d'aspect vieilli. Les tuiles écailles ou tout autre matériau étranger à la région sont interdites. Toutefois tout autre matériau, forme, ou couleur pourra être accepté, selon la nature du projet dûment justifié et sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement bâti et qu'il ne nuise pas au paysage.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

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

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

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

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions\* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum. Toutefois :
  - une seule place de stationnement par logement est exigée en cas de changement de destination\* de constructions\* existantes ;
  - aucune place de stationnement par logement n'est exigée en cas d'aménagement\* et d'extension\* de constructions\* existantes qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les haies doivent être constituées d'essences locales variées (se référer au cahier de recommandations pour les haies champêtres annexé au dossier).
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admises dans la zone.

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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

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

## **CHAPITRE III**

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

La zone UC concerne les secteurs périphériques moins denses.

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

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

Elle se compose de trois secteurs :

- UCa en majorité desservi par le réseau public d'assainissement d'eaux usées ;
- UCb en majorité non desservi par le réseau public d'assainissement d'eaux usées ;
- UCbco de continuités écologiques et en majorité non desservi par le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

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 UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

- Au titre de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, doivent être réalisés au minimum :
  - 33 % de logements locatifs aidés dans le secteur UCa au Sud de Rapan ;

- 33 % de logements locatifs aidés dans toutes les programmes de plus de 2 logements sauf dans le secteur UCa au Sud de Rapan.

Le nombre résultant de l'application de ces pourcentages est, le cas échéant, arrondi à l'entier supérieur.

- Les constructions à usage commercial\*, artisanal\*, d'entrepôt, les installations classées pour la protection de l'environnement\* sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions à usage commercial\* sont autorisées à condition que leur surface de vente soit inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage d'annexes\* non accolées au bâtiment principal sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans une zone urbaine et dans la limite, sauf pour les piscines, d'une emprise au sol\* cumulée de 50 m<sup>2</sup>.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans 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 UC 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

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

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

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

## **2.) Electricité :**

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

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

### **Secteur UCa**

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

### **Secteurs UCb et UCbco**

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

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

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

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

- Non réglementé.



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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

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

### **1.) Cas général :**

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point le plus proche de l'alignement\* opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (voir le schéma explicatif).
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
  - Aménagement\* 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... ;
  - Groupe de constructions\* comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble\* et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure ;
  - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

### **2.) Disposition particulière :**

- Le long d'une partie du chemin des Côtes d'en Haut, le recul des constructions est porté sur le plan de zonage.

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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions\* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions\* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions\*.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 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, jointives et édifiées simultanément sur des terrains\* contigus ;
  - ou si elles s'appuient sur des constructions\* préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur un terrain\* contigu ;
  - ou si leur hauteur\*, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.

- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.
- Dans le secteur UCbco, les constructions\* et les constructions à usage d'annexes\* doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'une des limites séparatives aboutissant aux voies.

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

- Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les terrassements nécessaires à la réalisation des constructions\* autorisées, des voies d'accès des véhicules, des aires de stationnement publiques ou privées et des terrasses doivent être conçus de manière à s'intégrer au site et à la pente du terrain naturel.
- Les enrochements de soutènement des talus sont interdits en limite des voies et en limite séparative.
- Les talus doivent être en pente naturelle ou soutenus par des murets en maçonnerie enduite ou en appareillage de pierre.
- La hauteur des talus et des murs de soutènement ne doit pas excéder 1,60 mètre.

## **B. Clôtures**

- La hauteur maximale des clôtures en bordure des voies et en limite séparative est fixée à 1,60 mètre. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille métallique ou en bois à barreaudage vertical, ou d'un grillage. Les grilles métalliques en ferronnerie de style étranger à la région sont interdites ;
  - soit d'un grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent et/ou de haies d'essences locales variées (se référer au cahier de recommandations pour les haies champêtres annexé au dossier).
- Toutefois les murs traditionnels existants en pisé ou en appareillage de pierre doivent être maintenus et restaurés et recouverts d'un chaperon de tuiles creuses.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur.
- Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, plaquages de pierres...
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les couleurs des murs et des portails doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives et en harmonie avec celles des façades des constructions\*.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

## **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

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

- Les constructions\* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, plaquages de pierres...

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les couleurs des façades doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. Le blanc est interdit. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux (ocres ou beiges).
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries extérieures (jaune, rouge...).
- L'aspect des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* supérieure à 12 m<sup>2</sup> doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

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

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

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

### **1) Ouvrages bioclimatiques**

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

### **2) Toitures**

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction\* et leur pente doit être comprise entre 35 et 45 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.
- La pente des pans de part et d'autre d'un même faitage doit être identique.
- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction\* de taille plus importante.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf 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 intérieur.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

### **3) Débords**

- Les toitures doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

### **4) Couvertures**

- Les couvertures doivent être réalisées en règle générale en matériaux ayant l'aspect de tuiles « canal » ou « romane » à grande ondulation en terre cuite, de couleur rouge foncé ou d'aspect vieilli. Les tuiles écailles ou tout autre matériau étranger à la région sont interdites. Toutefois tout autre matériau, forme, ou couleur pourra être accepté, selon la nature du projet dûment justifié et sous réserve qu'il s'intègre dans l'environnement bâti et qu'il ne nuise pas au paysage.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

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

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

## **3 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR UCbco**

- Les clôtures autres que celles le long des limites séparatives aboutissant aux voies doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la faune.
- Dans la bande de 5 mètres inconstructible le long de l'une des limites séparatives aboutissant aux voies définie à l'article UC 7, les aménagements des abords doivent permettre la libre circulation de la faune.

## **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. Toutefois aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'extensions\* qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\* comprenant plus de 3 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 opérations d'aménagement d'ensemble\* comprenant plus de 3 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>.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les haies doivent être constituées d'essences locales variées (se référer au cahier de recommandations pour les haies champêtres annexé au dossier).
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admises dans la zone.

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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- Le coefficient d'occupation du sol\* (voir le schéma explicatif) est fixé à 0,35.
- 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 ;
  - Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.

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

- Non réglementé.

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

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

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

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

La zone UX est destinée à des activités artisanales.

Elle comprend le secteur UXa à vocation d'activités liées à l'exploitation agricole.

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

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

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

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

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

##### **Dans la zone UX**

- Les constructions à usage artisanal\*.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\*.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble\*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les aires de stationnement ouvertes au public\* ;
  - Les 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, qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, et qu'il ne soit pas frappé d'alignement\*, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

##### **Dans le secteur UXa**

- Les constructions et installations nécessaires aux activités liées à l'exploitation agricole\*.

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

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

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

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

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

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

**1.) Eau potable :**

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



## **2.) Electricité :**

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

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

- Toute construction\* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.
- La superficie du terrain\* doit permettre la réalisation de ce dispositif d'assainissement non collectif.

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

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

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

- Non réglementé.

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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions\* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions\*.
- Les constructions\* doivent être implantées avec un recul minimum de 7 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 publics ou d'intérêt collectif\*.

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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

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

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

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

- Non réglementé.

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

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

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

- La hauteur\* des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel\* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au point le plus haut des constructions\*.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur\* maximale :
  - pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à des activités artisanales spécifiques et pour les constructions et installations nécessaires aux activités liées à l'exploitation agricole\* ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

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

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

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

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

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

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

- Les terrassements nécessaires à la réalisation des constructions\* autorisées, des voies d'accès des véhicules, des aires de stationnement publiques ou privées et des terrasses doivent être conçus de manière à s'intégrer au site et à la pente du terrain naturel.
- Les enrochements de soutènement des talus sont interdits en limite des voies et en limite séparative.
- Les talus doivent être en pente naturelle ou soutenus par des murets en maçonnerie enduite ou en appareillage de pierre.
- La hauteur des talus et des murs de soutènement ne doit pas excéder 1,60 mètre.

### **B. Clôtures**

- La hauteur maximale des clôtures en bordure des voies et en limite séparative est fixée à 2 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou de grilles à mailles plastifiées de ton vert ou foncé et/ou de haies d'essences locales variées (se référer au cahier de recommandations pour les haies champêtres annexé au dossier).

## **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

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

- Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, plaquages de pierres...
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des façades et des menuiseries extérieures doivent être discrètes. Le blanc et les couleurs claires, vives, saturées et brillantes sont interdits.
- Les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction\*.
- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles creuses ou mécaniques ou en bardages métalliques de couleur rouge, rouge foncé ou brun nuancé.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* et pour les constructions et installations nécessaires aux activités liées à l'exploitation agricole\*.

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

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

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

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

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques peuvent être :
  - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...);
  - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture :
    - posés sur les murs des constructions\* ;

- intégrés aux toitures des constructions\* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

#### **4) Couvertures**

- Les couvertures doivent être de couleur rouge, rouge foncé ou brun nuancé.

### **ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT**

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

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

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Des espaces verts, non compris les aires de stationnement et la voirie, doivent être aménagés sur au moins 10 % de la surface totale du tènement, essentiellement le long des voies publiques.
- Les haies doivent être constituées d'essences locales variées (se référer au cahier de recommandations pour les haies champêtres annexé au dossier).
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admises dans la zone.

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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

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

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

# **CHAPITRE I**

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

La zone 1AU est destinée à une urbanisation organisée.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, essentiellement des habitations dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

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

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

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

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

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*, tout projet doit respecter les conditions ci-après :
  - Au titre de l'article L 123-2 b) du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, doivent être réalisés au minimum 18 logements locatifs aidés.
  - La zone doit être urbanisée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble\*.
  - Les opérations d'aménagement d'ensemble\* doivent garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions\*.

- Les constructions à usage commercial\*, artisanal\*, d'entrepôt, les installations classées pour la protection de l'environnement\* sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions à usage d'annexes\* non accolées au bâtiment principal sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans la même zone ou dans une zone urbaine et dans la limite, sauf pour les piscines, d'une emprise au sol\* cumulée de 50 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

#### **2.) Electricité :**

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

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

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

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

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

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

- 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\* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 3,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.
- L'implantation des constructions\* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions\*.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point le plus proche de l'alignement\* opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (voir le schéma explicatif).
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
  - Groupe de constructions\* comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble\* et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure ;
  - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

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

- L'implantation des constructions\* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions\* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions\*.
- A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir le schéma explicatif).
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.



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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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

- La hauteur\* des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel\* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur\* des constructions\* ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur\*.
- Il n'est pas fixé de hauteur\* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

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

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

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

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

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

- L'implantation des constructions\* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés.
- Les terrassements nécessaires à la réalisation des constructions\* autorisées, des voies d'accès des véhicules, des aires de stationnement publiques ou privées et des terrasses doivent être conçus de manière à s'intégrer au site et à la pente du terrain naturel.
- Les enrochements de soutènement des talus sont interdits en limite des voies et en limite séparative.
- Les talus doivent être en pente naturelle ou soutenus par des murets en maçonnerie enduite ou en appareillage de pierre.
- La hauteur des talus et des murs de soutènement ne doit pas excéder 1,60 mètre.

## **B. Clôtures**

- La hauteur maximale des clôtures en bordure des voies et en limite séparative est fixée à 1,60 mètre. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille métallique ou en bois à barreaudage vertical, ou d'un grillage. Les grilles métalliques en ferronnerie de style étranger à la région sont interdites ;
  - soit d'un grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent et/ou de haies d'essences locales variées (se référer au cahier de recommandations pour les haies champêtres annexé au dossier).
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur.
- Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, plaquages de pierres...
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les couleurs des murs et des portails doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives et en harmonie avec celles des façades des constructions\*.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

## **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

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

- Les constructions\* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, plaquages de pierres...
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les couleurs des façades doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. Le blanc est interdit. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux (ocres ou beiges).
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries extérieures (jaune, rouge...).
- L'aspect des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* supérieure à 12 m<sup>2</sup> doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

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

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

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

### **1) Ouvrages bioclimatiques**

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

### **2) Toitures**

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction\* et leur pente doit être comprise entre 35 et 45 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.
- La pente des pans de part et d'autre d'un même faîtage doit être identique.
- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction\* de taille plus importante.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf 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 intérieur.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

### **3) Débords**

- Les toitures doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

### **4) Couvertures**

- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles creuses ou mécaniques de couleur rouge, rouge foncé ou brun nuancé.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

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

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

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

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions\* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum. Toutefois aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'extensions\* qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.
- 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 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>.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les haies doivent être constituées d'essences locales variées (se référer au cahier de recommandations pour les haies champêtres annexé au dossier).

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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

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

## **CHAPITRE II**

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

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

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

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

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

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\*.
- L'aménagement\* des constructions\* existantes.
- L'extension\* des constructions à usage d'habitation\* existantes dans les limites totales de 30 % de la surface de plancher\* existante et de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* supplémentaires à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- L'extension\* des autres constructions\* existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol\* existante à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- Toutefois, les aménagements\* et les extensions\* ne doivent pas avoir pour effet d'augmenter les nuisances à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions à usage d'annexes\* accolées au bâtiment principal.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans 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.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, au titre de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, devront être réalisés au minimum 33 % de logements locatifs aidés. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage sera, le cas échéant, arrondi à l'entier supérieur.

### **ARTICLE 2AU 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

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

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

#### **2.) Electricité :**

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

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

- Toute construction\* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.
- La superficie du terrain\* doit permettre la réalisation de ce dispositif d'assainissement non collectif.

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

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

#### **ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Non réglementé.

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

- L'implantation des constructions\* à l'alignement\* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 3,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.
- L'implantation des constructions\* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions\*.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point le plus proche de l'alignement\* opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (voir le schéma explicatif).
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

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

- L'implantation des constructions\* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions\*.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

## ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur\* des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel\* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur\* des constructions\* ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.
- Toutefois une hauteur\* supérieure est admise pour l'extension\* des constructions\* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur\*.
- Il n'est pas fixé de hauteur\* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

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

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

### 1 - IMPLANTATION ET ABORDS

#### A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions\* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés.
- Les terrassements nécessaires à la réalisation des constructions\* autorisées, des voies d'accès des véhicules, des aires de stationnement publiques ou privées et des terrasses doivent être conçus de manière à s'intégrer au site et à la pente du terrain naturel.
- Les enrochements de soutènement des talus sont interdits en limite des voies et en limite séparative.
- Les talus doivent être en pente naturelle ou soutenus par des murets en maçonnerie enduite ou en appareillage de pierre.
- La hauteur des talus et des murs de soutènement ne doit pas excéder 1,60 mètre.

#### B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures en bordure des voies et en limite séparative est fixée à 1,60 mètre. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.



- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille métallique ou en bois à barreaudage vertical, ou d'un grillage. Les grilles métalliques en ferronnerie de style étranger à la région sont interdites ;
  - soit d'un grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent et/ou de haies d'essences locales variées (se référer au cahier de recommandations pour les haies champêtres annexé au dossier).
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur.
- Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, plaquages de pierres...
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les couleurs des murs et des portails doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives et en harmonie avec celles des façades des constructions\*.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

## 2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

- Les constructions\* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, plaquages de pierres...
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les couleurs des façades doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. Le blanc est interdit. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux (ocres ou beiges).
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries extérieures (jaune, rouge...).
- L'aspect des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* supérieure à 12 m<sup>2</sup> doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

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

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

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

### **1) Ouvrages bioclimatiques**

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

### **2) Toitures**

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction\* et leur pente doit être comprise entre 35 et 45 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.
- La pente des pans de part et d'autre d'un même faîtage doit être identique.
- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction\* de taille plus importante.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf 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 intérieur.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

### **3) Débords**

- Les toitures doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

### **4) Couvertures**

- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles creuses ou mécaniques de couleur rouge, rouge foncé ou brun nuancé.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

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

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

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

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions\* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum. Toutefois aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'extensions\* qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les haies doivent être constituées d'essences locales variées (se référer au cahier de recommandations pour les haies champêtres annexé au dossier).
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admis dans la zone.

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

- Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

## **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.

Elle comprend les secteurs :

- Aa destiné à l'aérodrome de Pérouges - Meximieux ;
- Ae dans lequel l'évolution des constructions\* existantes est admise sous conditions.

Elle comprend aussi une zone archéologique protégée, un secteur de carrières et un secteur exposé à des risques d'inondations.

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

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2, et notamment toutes les occupations et utilisations du sol dans la zone archéologique protégée.

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

Sont admis :

#### **Dans la zone A et le secteur de carrières à l'exception des autres secteurs**

- A condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole\*, les constructions\* et installations suivantes :
  - Les bâtiments agricoles et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement\*, nécessaires aux exploitations agricoles\* professionnelles.
  - Les constructions à usage d'habitation\* et leurs annexes\* nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles\* professionnelles, à condition qu'elles soient implantées à proximité de bâtiments fonctionnels en activité de ces exploitations, et dans la limite pour les exploitations sociétaires de deux constructions à usage d'habitation par exploitation.
  - Les serres, tunnels, silos, retenues collinaires.
- Les locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation à condition qu'ils soient complémentaires et accessoires à une exploitation agricole\* professionnelle existante.

- Les installations de tourisme à la ferme suivantes, dans le bâti existant et à condition qu'elles soient complémentaires et accessoires à une exploitation agricole\* professionnelle existante : camping à la ferme, fermes auberges, fermes pédagogiques, gîtes ruraux dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* par exploitation, gîtes d'étape, chambres d'hôtes...
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les bâtiments d'élevage ou d'engraissement des nouveaux sièges d'exploitation agricole\*, à l'exclusion des élevages de type familial, à condition qu'ils soient au moins éloignés de 100 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans 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 Aa**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.
- Les constructions et installations nécessaires à l'aérodrome de Pérouges - Meximieux.
- 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.

#### **Dans le secteur Ae**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.
- L'aménagement\* des constructions\* existantes.
- L'extension\* des constructions à usage d'habitation\* existantes dans les limites totales de 30 % de la surface de plancher\* existante et de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* supplémentaires à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- L'extension\* des autres constructions\* existantes et notamment des constructions à usage d'exploitation agricole\* existantes.
- Le changement de destination\* à vocation artisanale\* des constructions\* existantes, dans le volume existant et le respect de l'aspect architectural initial 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, sauf pour les piscines :
  - qu'elles soient accolées au bâtiment principal sauf impératif technique du à la configuration du terrain ou à l'architecture ;
  - et que leur emprise au sol\* cumulée ne dépasse pas 50 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.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans 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 de carrières**

- Les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 6) localisées sur le plan de zonage (pièce n° 4) doivent être respectées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières\*, ainsi que les constructions et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement\*, directement liées ou nécessaires à l'exploitation et au traitement des matériaux.

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

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* à condition qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

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

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

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

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

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

#### **2.) Electricité :**

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

- Cette disposition n'est pas exigée pour les infrastructures ferroviaires.

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

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

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

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

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

- Non réglementé.

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

- L'implantation des constructions\* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions\*.
- Les constructions\* doivent être implantées en recul par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

### **1.) Autoroute A 42 :**

- 100 mètres au moins de l'axe.
- Cette disposition ne s'applique pas :
  - aux constructions\* ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
  - aux réseaux d'intérêt public ;
  - à l'adaptation, au changement de destination\*, à la réfection ou à l'extension\* de constructions\* existantes.



## **2.) Routes départementales 65B, 124, 1084 :**

- 75 mètres au moins de l'axe.
- Cette disposition ne s'applique pas :
  - aux constructions\* ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
  - aux réseaux d'intérêt public ;
  - à l'adaptation, au changement de destination\*, à la réfection ou à l'extension\* de constructions\* existantes.

## **3.) Autres voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation publique :**

- 10 mètres au moins de l'alignement\* des routes départementales ;
- 5 mètres au moins de l'alignement\* des autres voies publiques et de 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... ;
  - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

## **4.) Contournement Ferroviaire de l'Agglomération Lyonnaise partie Nord :**

- 2 mètres par rapport à la limite des emprises ferroviaires.

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

- L'implantation des constructions\* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions\* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions\*.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir le schéma explicatif).
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

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

- Non réglementé.

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

- Dans le secteur Ae, l'emprise au sol\* maximale des constructions\* est fixée à 0,50.

## 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.

### Dans la zone A et tous les secteurs à l'exception du secteur Aa

- La hauteur\* des constructions\* ne doit pas dépasser :
  - 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures terrasses pour les constructions à usage d'habitation\* ;
  - 12 mètres au point le plus haut pour les autres constructions\*.
- Toutefois une hauteur\* supérieure est admise pour l'extension\* des constructions\* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur\* maximale :
  - pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'exploitation agricole\* ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* ;
  - pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures et pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ferroviaires.
- Dans le secteur de carrières, il n'est pas fixé de hauteur\* maximale pendant la durée de leur exploitation.

### Dans le secteur Aa

- La hauteur\* des constructions\* ne doit pas dépasser 15 mètres au point le plus haut.

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

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

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

### 1 - IMPLANTATION ET ABORDS

#### A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions\* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés.
- Les terrassements nécessaires à la réalisation des constructions\* autorisées, des voies d'accès des véhicules, des aires de stationnement publiques ou privées et des terrasses doivent être conçus de manière à s'intégrer au site et à la pente du terrain naturel.

- Les enrochements de soutènement des talus sont interdits en limite des voies et en limite séparative.
- Les talus doivent être en pente naturelle ou soutenus par des murets en maçonnerie enduite ou en appareillage de pierre.
- La hauteur des talus et des murs de soutènement ne doit pas excéder 1,60 mètre.

### **B. Clôtures**

- La hauteur maximale des clôtures en bordure des voies et en limite séparative est fixée à 1,60 mètre. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille métallique ou en bois à barreaudage vertical, ou d'un grillage. Les grilles métalliques en ferronnerie de style étranger à la région sont interdites ;
  - soit d'un grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent et/ou de haies d'essences locales variées (se référer au cahier de recommandations pour les haies champêtres annexé au dossier).
- Toutefois les murs traditionnels existants en pisé ou en appareillage de pierre doivent être maintenus et restaurés et recouverts d'un chaperon de tuiles creuses.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur.
- Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, plaquages de pierres...
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les couleurs des murs et des portails doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives et en harmonie avec celles des façades des constructions\*.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.
- Dans le secteur Aa, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres et elles doivent être constituées d'un grillage ou de grilles à mailles plastifiées de ton vert ou foncé et/ou de haies d'essences locales variées (se référer au cahier de recommandations pour les haies champêtres annexé au dossier).

## **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

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

- Les constructions\* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, plaquages de pierres...

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les couleurs des façades doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. Le blanc est interdit. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux (ocres ou beiges).
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries extérieures (jaune, rouge...).
- L'aspect des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* supérieure à 12 m<sup>2</sup> doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

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

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

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

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

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques peuvent être :
  - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...) et en dehors des surfaces agricoles productives ;
  - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture :
    - posés sur les murs des constructions\* ;
    - intégrés aux toitures des constructions\* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

#### **2) Toitures**

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction\* et leur pente doit être comprise entre 35 et 45 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.
- La pente des pans de part et d'autre d'un même faitage doit être identique.
- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction\* de taille plus importante.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf 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 intérieur.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

### **3) Débords**

- Les toitures doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

### **4) Couvertures**

- Les couvertures doivent être réalisées en règle générale en matériaux ayant l'aspect de tuiles « canal » ou « romane » à grande ondulation en terre cuite, de couleur rouge foncé ou d'aspect vieilli. Les tuiles écailles ou tout autre matériau étranger à la région sont interdites. Toutefois tout autre matériau, forme, ou couleur pourra être accepté, selon la nature du projet dûment justifié et sous réserve qu'il s'intègre dans l'environnement bâti et qu'il ne nuise pas au paysage.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

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

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

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

### **1) Ouvrages bioclimatiques**

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques peuvent être :
  - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...) et en dehors des surfaces agricoles productives ;
  - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture :
    - posés sur les murs des constructions\* ;
    - intégrés aux toitures des constructions\* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

### **2) Toitures**

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction\* et leur pente, sauf celle des serres et des tunnels qui n'est pas réglementée, doit être comprise entre 20 et 45 %.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction\* de taille plus importante.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

### **3) Couvertures**

- Les couvertures doivent être de couleur rouge foncé ou d'aspect vieilli.

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

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les haies doivent être constituées d'essences locales variées (se référer au cahier de recommandations pour les haies champêtres annexé au dossier).
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admis dans la zone.

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

- Sans objet.

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

- Non réglementé.

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

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains\* privés.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les infrastructures ferroviaires.

**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES  
NATURELLES ET FORESTIERES**

# C H A P I T R E I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N 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 :

- Nc dans lequel une activité est implantée ;
- Ne dans lequel l'évolution des constructions\* existantes est admise sous conditions ;
- NL destiné à un écopôle de valorisation écologique et pédagogique ;
- Ns de protection des biotopes ;
- Nt destiné à des activités de tourisme et de loisirs.

Elle comprend aussi un secteur de carrières, un secteur exposé à des risques d'inondations et un secteur exposé à des risques de glissements de terrain.

### **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 de tous les secteurs**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les abris en bois pour animaux parkés d'une emprise au sol\* maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale au faitage de 3,50 mètres, ouverts intégralement au moins sur une face, dans la limite d'un seul abri par propriété.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.



### **Dans le secteur Nc**

- Les occupations et utilisations du sol en relation directe avec l'activité existante (essais sur piste des véhicules automobiles) suivantes :
  - Les pistes d'essais des véhicules automobiles ;
  - 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.

### **Dans le secteur Ne**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.
- L'aménagement\* des constructions\* existantes.
- L'extension\* des constructions à usage d'habitation\* existantes dans les limites totales de 30 % de la surface de plancher\* existante et de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* supplémentaires à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- L'extension\* des autres constructions\* existantes et notamment des constructions à usage d'exploitation agricole\* existantes.
- Le changement de destination\* à vocation artisanale\* des constructions\* existantes, dans le volume existant et le respect de l'aspect architectural initial 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, sauf pour les piscines :
  - qu'elles soient accolées au bâtiment principal sauf impératif technique du à la configuration du terrain ou à l'architecture ;
  - et que leur emprise au sol\* cumulée ne dépasse pas 50 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.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans 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 à un écopôle de valorisation écologique et pédagogique.
- Les logements de fonction et de gardiennage liés et nécessaires à l'écopôle de valorisation écologique et pédagogique.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.
- Les stands de tir.
- 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.

### **Dans le secteur Ns**

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

### **Dans le secteur Nt**

- Les installations à usage de tourisme et de loisirs.
- 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.

### **Dans le secteur de carrières**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières\*, ainsi que les constructions et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement\*, directement liées ou nécessaires à l'exploitation et au traitement des matériaux.

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

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **Dans le secteur exposé à des risques de glissements de terrain**

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

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

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

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

- Le projet peut être refusé sur des terrains\* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions\* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf en cas d'impossibilité technique liée à l'implantation des constructions existantes ou à la configuration du terrain.

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

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

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

### **2.) Electricité :**

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

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

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

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

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

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

- Non réglementé.

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

- L'implantation des constructions\* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions\*.
- Les constructions\* doivent être implantées en recul par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

### **1.) Routes départementales 65B, 124, 1084 :**

- 75 mètres au moins de l'axe.
- Cette disposition ne s'applique pas :
  - aux constructions\* ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - aux réseaux d'intérêt public ;
  - à l'adaptation, au changement de destination\*, à la réfection ou à l'extension\* de constructions\* existantes.

### **2.) Autres voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation publique :**

- 10 mètres au moins de l'alignement\* des routes départementales ;
- 5 mètres au moins de l'alignement\* des autres voies publiques et de 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... ;
  - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

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

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

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

- Non réglementé.

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

- Dans le secteur Ne, l'emprise au sol\* maximale des constructions\* est fixée à 0,50.

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

- La hauteur\* des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel\* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur\* des constructions\* ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.
- Toutefois une hauteur\* supérieure est admise pour l'extension\* des constructions\* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.
- Il n'est pas fixé de hauteur\* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur\*.
- Dans le secteur NL, la hauteur\* des constructions\* ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout des toitures, 13 mètres au faîtage des toitures, 11 mètres à l'acrotère des toitures terrasses. Toutefois, il n'est pas fixé de hauteur\* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.
- Dans le secteur de carrières, il n'est pas fixé de hauteur\* maximale pendant la durée de leur exploitation.

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

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

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

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

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

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

- Les terrassements nécessaires à la réalisation des constructions\* autorisées, des voies d'accès des véhicules, des aires de stationnement publiques ou privées et des terrasses doivent être conçus de manière à s'intégrer au site et à la pente du terrain naturel.
- Les enrochements de soutènement des talus sont interdits en limite des voies et en limite séparative.
- Les talus doivent être en pente naturelle ou soutenus par des murets en maçonnerie enduite ou en appareillage de pierre.
- La hauteur des talus et des murs de soutènement ne doit pas excéder 1,60 mètre.

## **B. Clôtures**

- La hauteur maximale des clôtures en bordure des voies et en limite séparative est fixée à 1,60 mètre. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille métallique ou en bois à barreaudage vertical, ou d'un grillage. Les grilles métalliques en ferronnerie de style étranger à la région sont interdites ;
  - soit d'un grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent et/ou de haies d'essences locales variées (se référer au cahier de recommandations pour les haies champêtres annexé au dossier).
- Toutefois les murs traditionnels existants en pisé ou en appareillage de pierre doivent être maintenus et restaurés et recouverts d'un chaperon de tuiles creuses.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur.
- Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, plaquages de pierres...
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les couleurs des murs et des portails doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives et en harmonie avec celles des façades des constructions\*.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.
- Dans le secteur NL, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres et elles doivent être constituées d'un grillage ou de grilles à mailles plastifiées de ton vert ou foncé et/ou de haies d'essences locales variées (se référer au cahier de recommandations pour les haies champêtres annexé au dossier).
- Dans le secteur Nt, les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou de grilles à mailles plastifiées de ton vert ou foncé et/ou de haies d'essences locales variées (se référer au cahier de recommandations pour les haies champêtres annexé au dossier).

## 2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

- Les constructions\* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, plaquages de pierres...
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les couleurs des façades doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. Le blanc est interdit. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux (ocres ou beiges).
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries extérieures (jaune, rouge...).
- L'aspect des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* supérieure à 12 m<sup>2</sup> doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

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

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

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

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

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques peuvent être :
  - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...) et en dehors des surfaces agricoles productives ;
  - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture :
    - posés sur les murs des constructions\* ;
    - intégrés aux toitures des constructions\* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

#### **2) Toitures**

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction\* et leur pente doit être comprise entre 35 et 45 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.
- La pente des pans de part et d'autre d'un même faîtage doit être identique.
- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction\* de taille plus importante.

- Les toitures terrasses sont interdites sauf 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 intérieur.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

### **3) Débords**

- Les toitures doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

### **4) Couvertures**

- Les couvertures doivent être réalisées en règle générale en matériaux ayant l'aspect de tuiles « canal » ou « romane » à grande ondulation en terre cuite, de couleur rouge foncé ou d'aspect vieilli. Les tuiles écailles ou tout autre matériau étranger à la région sont interdites. Toutefois tout autre matériau, forme, ou couleur pourra être accepté, selon la nature du projet dûment justifié et sous réserve qu'il s'intègre dans l'environnement bâti et qu'il ne nuise pas au paysage.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

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

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

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions\* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum. Toutefois aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'extensions\* qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les haies doivent être constituées d'essences locales variées (se référer au cahier de recommandations pour les haies champêtres annexé au dossier).



- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admises dans la zone.

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

- Sans objet.

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

- Non réglementé.

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

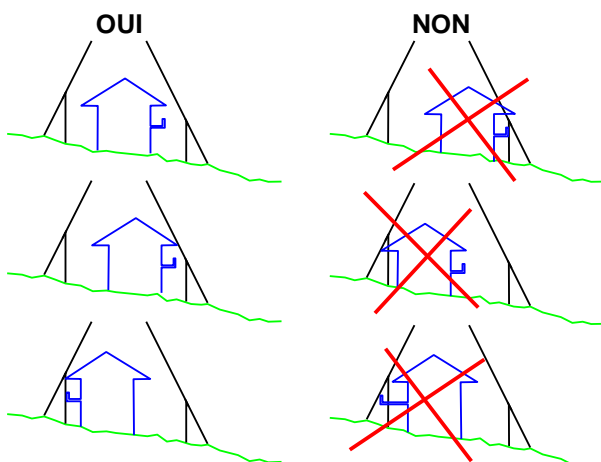
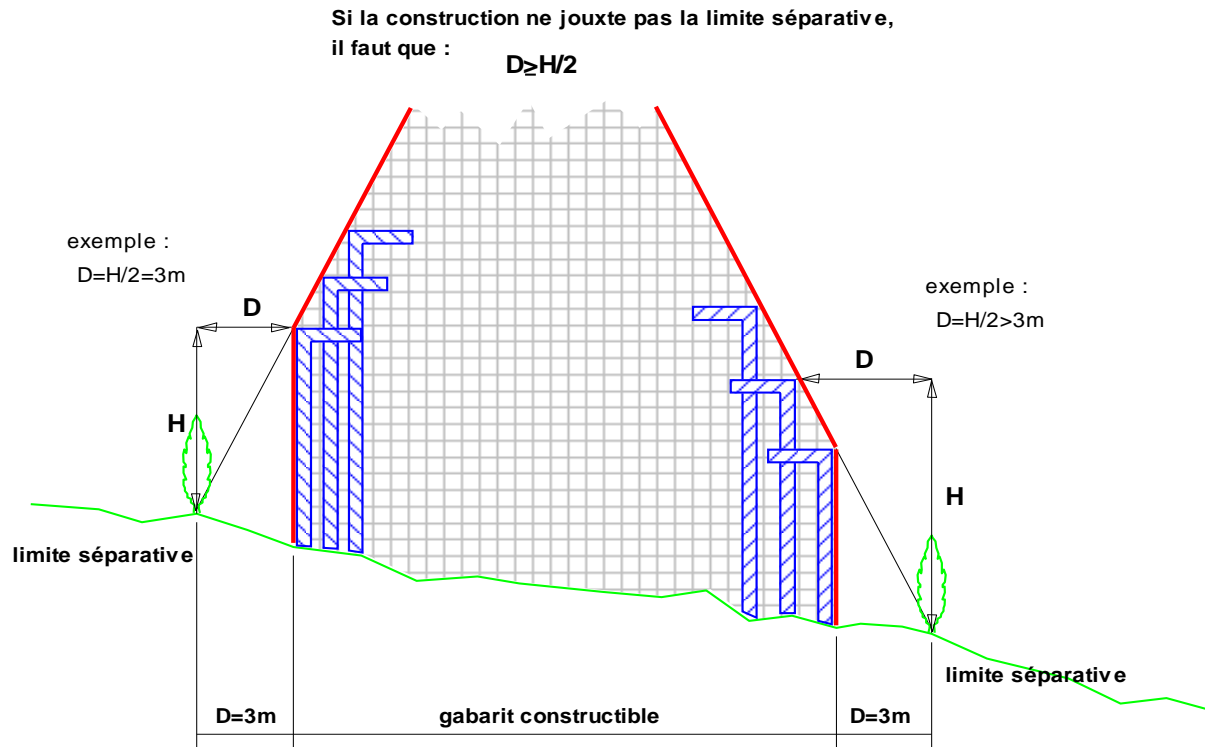
- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains\* privatifs.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les infrastructures ferroviaires.

# **SCHEMAS EXPLICATIFS**

## Article 7

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

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

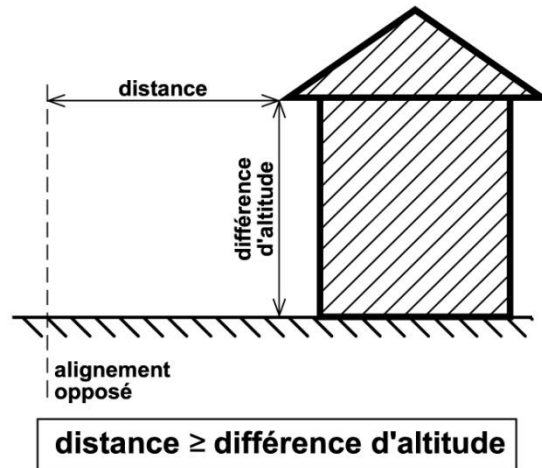


L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence.

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

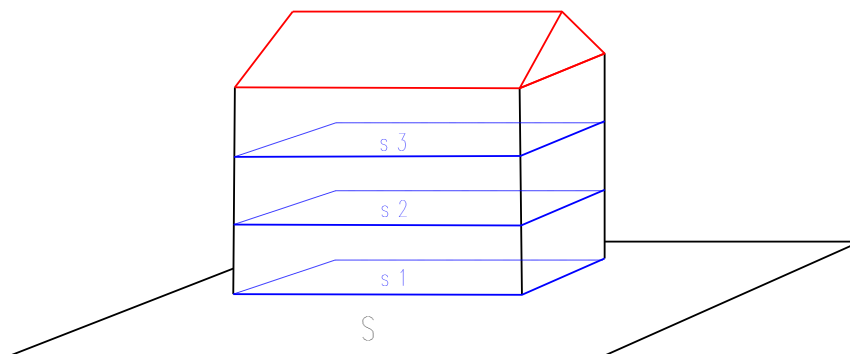
## Article 6

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



## Article 14

Coefficient d'occupation du sol : rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.



# **LEXIQUE ET RAPPELS**

### ***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 de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### ***Annexe***

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

### ***Carrière***

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

### ***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.)**

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

1) La fixation des C.O.S.

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

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

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

La surface du terrain à considérer :

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

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

### **Constructions**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les établissements industriels comprennent l'ensemble des locaux et installations 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 surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

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

Elles recouvrent notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

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



## **Coupe et abattage d'arbres**

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du Centre national de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5<sup>e</sup> alinéa) ;
- Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

## **Défrichements**

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

Le défrichement des espaces boisés classés est interdit.

## **Dépôts de véhicules**

Ce sont par exemple :

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

## **Droit de préemption**

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

## **Emplacements réservés**

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

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

Des emplacements peuvent être réservés pour les équipements suivants :

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

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

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

En contrepartie de cette quasi inconstructibilité, les propriétaires des terrains peuvent mettre en demeure d'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 au sol***

L'emprise au sol d'un bâtiment correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

### ***Emprise publique***

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

### ***Espace boisé classé***

1) Un large champ d'application :

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

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

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

2) Faculté ou obligation :

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

### 3) Conséquences :

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

Le défrichement est interdit.

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

### ***Exploitation agricole***

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

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

### ***Extension***

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

### ***Hauteur***

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

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

1) Hauteur absolue : la hauteur absolue est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment ou à l'égout de toiture, à l'exception des gaines, cheminées et autres ouvrages techniques.

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

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

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

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

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

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

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

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

## ***Parc résidentiel de loisirs***

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

## ***Parcelle***

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

## ***Plan de masse***

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

## ***Projet d'intérêt général***

Le Code de l'Urbanisme définit le PIG :

- Peut constituer un PIG 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 de cohérence territoriale***

### 1) Objet :

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

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

## 2) Effets juridiques :

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

### **Servitudes d'urbanisme**

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

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

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

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

### **Servitudes d'utilité publique**

Elles se caractérisent par trois traits :

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

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

2) Les servitudes s'imposent aux territoires concernés.

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

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

### **Sol naturel**

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

### **Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation tel qu'il existe à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Terrain**

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