



**SERVAS**

## 5. Règlement

*Corrections post-arrêt projet – 17 octobre 2013*

### PLAN LOCAL D'URBANISME DE **SERVAS**



**BERTHET LIOGIER CAULFUTY**

41, boulevard Voltaire – 01000 Bourg-en-Bresse– Tel : 04.74.21.99.80 – Fax : 04.74.21.87.58

Email : [contact.bourg@blc-ge.com](mailto:contact.bourg@blc-ge.com)

## SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
DISPOSITIONS GENERALES.....	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA .....	12
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB .....	21
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX .....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP .....	40
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....	47
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU .....	48
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU .....	58
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUX .....	61
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUX .....	70
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	73
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	74
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	83
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N .....	84
LEXIQUE.....	90

## PREAMBULE

### LA PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

Les occupations et utilisations du sol doivent être d'une part compatibles avec les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur lorsqu'elles existent, d'autre part conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation tant sur la base de ces deux documents, que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets, sur l'occupation et l'utilisation du sol.

### MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

---

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres plans et documents composant le PLU.

Après avoir déterminé dans quelle zone du PLU votre terrain est situé, le règlement vous informera :

- des occupations et utilisations des sols interdites ou admises sous conditions (**articles 1-2**),
- des obligations en matière de desserte par les réseaux et les voies (**articles 3-4**),
- des caractéristiques du terrain (**article 5**),
- des implantations possibles de la construction par rapport aux voies, aux limites avec le(s) terrain(s) voisin(s) et aux constructions sur une même unité foncière (**articles 6-7-8**),
- de l'emprise au sol (**article 9**),
- de la hauteur de la construction (**article 10**),
- de l'aspect extérieur de la construction (**article 11**),
- des exigences en matière de stationnement (**article 12**),
- du traitement des espaces extérieurs (**article 13**),
- des règles de densité (**article 14**),
- des obligations en matière de performances énergétiques (**article 15**)
- des obligations en matière de communications électroniques (**article 16**).

Les règles varient en fonction de la situation du terrain dans une zone déterminée du PLU ou dans un périmètre particulier.

Toute personne peut contacter la Mairie de Servas pour connaître les règles nationales rassemblées dans le code de l'Urbanisme, les règles locales édictées dans le PLU ou encore les autres législations et réglementations qui encadrent l'occupation et l'utilisation des sols.

Il est ainsi recommandé de contacter la Mairie pour connaître :

- la faisabilité de votre projet,
- le type de demande d'autorisation ou de déclaration préalable à déposer en mairie préalablement à l'engagement de tous travaux,
- les pièces à joindre à la demande,
- les taxes d'urbanisme générées par votre projet,
- ainsi que les éventuelles autres formalités.

# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

# DISPOSITIONS GENERALES

## 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Servas.

Les règles s'appliquent à l'unité foncière, c'est à dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble des parcelles d'un seul tenant qui appartiennent, sans rupture, à un même propriétaire.

## 2. ARTICULATION DES REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL

---

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières édictées au titre des législations spécifiques ci-après. Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

- **Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme :**

**Article R.111-2 du code de l'Urbanisme : la salubrité et la sécurité publique.**

*"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 : les sites et vestiges archéologiques**

*"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 respect de l'environnement**

*"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."*

- **Les servitudes d'utilité publique :**

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du plan local d'urbanisme (annexe : servitudes d'utilité publique). Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

### 3. LES PERIMETRES PARTICULIERS AYANT UNE INCIDENCE SUR LES OCCUPATIONS & UTILISATIONS DU SOL

---

- **Droit de préemption urbain**

Conformément à l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, une fois le plan local d'urbanisme approuvé, la commune pourra « *par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan* ».

### 4. CHAMPS D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME

---

- **Adaptations mineures (article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme) :**

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 adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Les adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

- **Travaux de reconstruction après sinistre ou d'aménagement des constructions existantes :**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leur égard, en l'absence d'autres dispositions expressément prévues par le règlement de la zone concernée. Ainsi, les dispositions des articles 3 à 13 de chaque règlement de zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dès lors qu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, « *l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructions en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. L'autorité compétente recueille l'accord du Préfet et du Maire compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire* ».

- **Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration**

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- L'édification des clôtures, conformément aux articles L.421-12 du Code de l'urbanisme ;
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme, modifié par décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 art.53, du Code de l'urbanisme ;
- Conformément à l'article R.421-27, les démolitions sont soumises à permis de démolir ;
- Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, d'un ensemble bâti, d'un élément de paysage ou d'un ensemble paysager, identifiés aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément à l'alinéa e) de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés, les bois, forêts et parcs, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques, sauf cas édictés à cet article ; les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans les espaces boisés classés.

## 5. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le règlement du plan local d'urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones :

- **Les zones urbaines (dites zones U)**, concernant les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

Le PLU de Servas distingue les zones :

- **UA** : Correspondant au secteur urbain dense,
- **UB** : Correspondant aux zones d'habitat pavillonnaire,
- **UP** : Correspondant aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif,
- **UX** : Correspondant aux zones d'activités artisanales, commerciales ou industrielles,
- **UXa** : Correspondant aux zones d'activités artisanales, commerciale, agricoles ou industrielles,



- **Les zones à urbaniser (dites zones AU)**, correspondant à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, destinés à recevoir une extension urbaine, et qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme, ou de la réalisation d'opérations d'équipement, d'aménagement ou de construction prévues par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Le PLU de Servas distingue les zones :

- **1AU** : Destinée à une urbanisation à dominante d'habitat à court ou moyen terme ;
  - **2AU** : Destinée à une urbanisation à dominante d'habitat à moyen ou long terme ;
  - **1AUX** : Destinée à une urbanisation à vocation d'activités artisanales, commerciales ou industrielles à court ou moyen terme.
  - **2AUX** : Destinée à une urbanisation à vocation d'activités artisanales, commerciales ou industrielles à moyen ou long terme.
- **Les zones agricoles (dites zones A)**, recouvrant des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elles soient de nature agronomique, biologique ou économique. Il comprend le sous-secteur **As**, zone agricole stricte, non constructible.
  - **Les zones naturelles (dites zones N)**, regroupant des secteurs équipés ou non, de nature très variée, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière, soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément au principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

Le PLU de Servas distingue les zones :

- **N** : Correspondant aux zones naturelles,
- **Nh** : Correspondant aux zones naturelles habitées,
- **Nj** : Correspondant aux zones naturelles à vocation de jardin,

## 6. REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

---

- **Protection des éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme**

Selon l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, « *le règlement peut : [ ...] identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

**Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° doivent être précédés d'une déclaration préalable.**

Les projets situés à proximité immédiate de ces éléments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine naturel et doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

**Mesures compensatoires :**

Des mesures compensatoires liées à la suppression d'un élément, doivent être mises en œuvre :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site du même linéaire d'éléments supprimés.

## **TITRE 2**

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

### Caractère de la zone UA :

La zone UA correspond à l'habitat dense, situé dans le centre bourg. Le bâti ancien est dominant.

Elle a une fonction principalement résidentielle. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

### RAPPELS

---

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et 3 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant de les modifier

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

---

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, soit :

- Les industries,
- Les constructions à usage agricole ou forestier,
- Les entrepôts non commerciaux,
- Les constructions à usage d'activité, autres que les petites activités économiques, non nuisantes, intégrées au bâti.
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, dépôts d'ordures, de véhicules et de matériaux, garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes isolées,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, dont les carrières.

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

---

Sont admis :

- Les bâtiments à usage d'habitation,
- Les commerces,
- Les activités artisanales compatibles avec les infrastructures existantes et la fonction résidentielle,
- Les bureaux et services,
- L'hôtellerie et la restauration,
- Les entrepôts liés à une fonction commerciale,
- Les aires de stockage aérien, légalement autorisées,
- Les installations et travaux divers,
- Le stationnement.

Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, les entrepôts commerciaux et les installations et travaux divers, peuvent être refusées dans la mesure où, par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, lorsqu'ils sont nécessaires à une opération d'ensemble pour limiter le débit de fuite des eaux pluviales.

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

---

### **1. ACCES**

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Les terrains, dont l'accès est insuffisamment dimensionné et ne pouvant être desservis de manière sécurisée, seront rendus inconstructibles.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie présentant le plus de gêne ou de risque pour la circulation sera interdit.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, un seul accès sur la RD1083 et RD22 sera autorisé.

Pour les établissements recevant du public, l'accès piéton et l'accès routier seront dissociés et conformes aux normes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

## 2. VOIRIE

La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement, et de ramassage des ordures ménagères.

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter, et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse, uniquement lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour, et se poursuivre par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons d'être relié à l'emprise publique, sauf impossibilité technique.

Le stockage des poubelles se fera obligatoirement sur le domaine privatif.

## ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puilage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour des usages agricoles et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

### 2. ASSAINISSEMENT

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux usées est obligatoire, par un dispositif de type séparatif.

Pour certaines activités, le rejet des eaux usées au réseau public sera assorti d'un prétraitement, approprié à la composition et à la nature des effluents.

### 3. EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau public, l'évacuation se fera vers un déversoir désigné par la commune. Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.

Pour certaines activités ou pour certaines installations et travaux divers, le rejet au réseau, s'il est autorisé, sera assorti d'un prétraitement, approprié à la composition et à la nature des effluents.

Toutes les dispositions seront prises afin d'éviter que les déversements permanents ou accidentels de produits chimiques ou d'hydrocarbures ne puissent être entraînés par les eaux de ruissellement.

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

#### **4. RESEAUX SECS**

Les branchements des réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

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

---

Non réglementé

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

---

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement du domaine public, ou de la limite qui s'y substitue et des voies privées ouvertes à la circulation.

L'implantation des constructions à l'alignement s'applique aux murs et non au débord de toiture.

Une exception à cette règle est possible lorsque le projet se situe dans un contexte où les constructions avoisinantes sont implantées en retrait.

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

---

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. En cas de recul, celui-ci devra, au minimum être égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.

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

---

Non réglementé

## **ARTICLE UA 9    EMPRISE AU SOL**

---

Non règlementé

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

---

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m, à l'égout des toitures en façades.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage, de même qu'en cas de reconstruction après sinistre.

## **ARTICLE UA 11    ASPECT EXTERIEUR**

---

### **1. GENERALITES**

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et la topographie du terrain doit être respectée. Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Les mouvements de terrain (Déblais et remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Les remblais seront soutenus par des murets d'une hauteur maximum de 0.80 m.

Les bâtiments respecteront une trame orthogonale, sauf contrainte du parcellaire, les angles ouverts sont interdits.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour des réhabilitations, aménagements, extensions de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



## 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

### 2.1 Toitures

---

En règle générale, les toitures des constructions seront à deux pans ou combinaison de plusieurs pans, et la ligne de faîtage suivra la plus grande dimension de la construction. Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 45%, et être couvertes de tuiles canals ou rondes à emboîtement, ou encore de tuiles plates à recouvrement ou emboîtement. La teinte des tuiles sera à dominante rouge ou rosé.

Les constructions pour lesquelles la pente du toit est comprise entre 0 et 30% sont également autorisées. Dans ce cas, la couverture pourra être végétalisée, d'aspect gravillonné, métallique, de ton gris ou translucide, ou en bois.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites, sauf pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 9m<sup>2</sup>.

Les skydômes sont interdits. Les ouvertures en toitures, baies, verrières, sont autorisées, à condition d'être, intégrées à la pente du toit sans saillie.

Les capteurs solaires respecteront la pente existante du toit et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture. Ils seront posés directement sur le lattis ou sur les chevrons.

### 2.2 Façades

---

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes. Chacune d'entre elles doit être considérée comme un élément à part entière, et de fait, pouvoir être analysée différemment, afin d'animer le paysage de la rue.

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 que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer...

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les huisseries, menuiseries, garde-corps, systèmes d'occultation seront peints ou teintés dans la masse. Les garde-corps seront sobres.

## 3. EXTENSIONS DE BATIMENTS EXISTANTS

Les extensions de bâtiments existants seront soit inspirées des caractéristiques architecturales de ce dernier, soit en rupture.

## 4. CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE ET D'ARTISANAT

*Dans les zones UA - UB, les constructions à usage de commerce, d'activités artisanales et d'entrepôts sont soumises au même règlement que les habitations.*

### 4.1 Toitures

---

Les bâtiments seront couverts d'une toiture de pente inférieure à 45%, ou d'une toiture terrasse. Cette disposition ne s'applique pas à la réfection des toitures dont la pente n'est pas conforme à cette règle.

La couverture des toitures sera de teinte plus sombre que les murs.

Les toitures terrasses seront d'aspect gravillonné ou végétalisé.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

### 4.2 Façades

---

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, la mâchefer.

Les garde-corps, huisseries, menuiseries, systèmes d'occultation, seront peints ou teintés dans la masse.

## 5. CLOTURES ET PORTAILS

### 5.1 Clôtures sur voies publiques et privées

---

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : Couleurs, matériaux, hauteurs.

Les clôtures pourront être constituées :

- D'un ensemble, n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, constitué d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,80 mètre, suivant la pente du terrain naturel, surmonté d'un dispositif ajouré, peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre.
- D'une haie champêtre, libre ou taillée, composée d'essences indigènes, et d'une hauteur ne dépassant pas 2,00 mètres. Elle pourra être doublée d'un grillage.

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer.

Les portes et portails seront peints, sobres.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures et les dispositifs ajourés anciens devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

## **5.2 Clôtures sur limites séparatives**

---

Les clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur maximum de 2,00 mètres, et seront réalisées soit :

- Au moyen d'un mur plein enduit ou en pierre mureuse, d'une hauteur maximale de 1.50 m, complété par un dispositif ajouré,
- Au moyen d'un grillage,
- Au moyen d'une simple haie vive d'essences locales.

## **6. INSTALLATIONS TECHNIQUES**

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public. Les antennes, les paraboles et les climatiseurs, seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Les sorties ventouses donnant directement sur le domaine public devront être placées à une hauteur minimum de 2,50m, par rapport au sol.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

## **ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT**

---

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

Toute opération doit réserver une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

### **ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

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

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre du L.123-1-5-7e.

Des mesures compensatoires liées à la suppression d'un élément, doivent être mises en œuvre :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

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

---

Non réglementé

### **ARTICLE UA 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES**

---

Non réglementé

### **ARTICLE UA 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

Non réglementé

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

### Caractère de la zone UB :

La zone UB correspond à des secteurs périphériques du centre bourg, d'urbanisation plus récente (Habitat pavillonnaire). Sa vocation principale est résidentielle. Toutefois, elle peut comprendre également des commerces, services et activités non nuisantes compatibles avec la vocation d'habitat.

### RAPPELS

---

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et 3 du Code de l'Urbanisme.
- les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant de les modifier
- Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

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

---

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, soit :

- Les industries,
- Les constructions à usage agricole ou forestier,
- Les entrepôts non commerciaux,
- Les constructions à usage d'activité, autres que les petites activités économiques, non nuisantes, intégrées au bâti.
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, dépôts d'ordures, de véhicules et de matériaux, garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes isolées,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, dont les carrières.

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

---

Sont admis :

- Les bâtiments à usage d'habitation,
- Les commerces,
- Les activités artisanales compatibles avec les infrastructures existantes et la fonction résidentielle,
- Les bureaux et services,
- L'hôtellerie et la restauration,
- Les entrepôts liés à une fonction commerciale,
- Les installations et travaux divers,
- Le stationnement.

Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, les entrepôts commerciaux et les installations et travaux divers, peuvent être refusées dans la mesure où, par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, lorsqu'ils sont nécessaires à une opération d'ensemble pour limiter le débit de fuite des eaux pluviales.

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

---

### **1. ACCES**

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Les terrains, dont l'accès est insuffisamment dimensionné et ne pouvant être desservis de manière sécurisée, seront rendus inconstructibles.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie présentant le plus de gêne ou de risque pour la circulation sera interdit.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de franchir l'entrée puissent le faire sans empiéter sur la chaussée ni sur le trottoir.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, un seul accès sur la RD1083 et RD22 sera autorisé.

Pour les établissements recevant du public, l'accès piéton et l'accès routier seront dissociés et conformes aux normes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

## 2. VOIRIE

La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement, et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, à double sens, et ayant vocation à la desserte publique doit être réalisée selon une emprise minimum de 8 mètres.

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter, et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse, uniquement lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour, et se poursuivre par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons d'être relié à l'emprise publique, sauf impossibilité technique.

Le stockage des poubelles se fera obligatoirement sur le domaine privé.

## ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

### 2. ASSAINISSEMENT

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux usées est obligatoire, par un dispositif de type séparatif.

Pour certaines activités, le rejet des eaux usées au réseau public sera assorti d'un prétraitement, approprié à la composition et à la nature des effluents.

### 3. EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence de réseau public, l'évacuation se fera vers un déversoir désigné par la commune. Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.

Pour certaines activités ou pour certaines installations et travaux divers, le rejet au réseau, s'il est autorisé, sera assorti d'un prétraitement, approprié à la composition et à la nature des effluents.

Toutes les dispositions seront prises afin d'éviter que les déversements permanents ou accidentels de produits chimiques ou d'hydrocarbures ne puissent être entraînés par les eaux de ruissellement.

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

#### **4. RESEAUX SECS**

Les branchements des réseaux d'électricité, de téléphone et équipement numérique, doivent être établis en souterrain.

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

---

Non réglementé

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

---

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique, ou la limite qui s'y substitue, ou des voies privées ouvertes à la circulation. Le retrait doit être compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Des exceptions concernant l'implantation peuvent être faites dans les cas suivants :

- Pour une bonne intégration à l'ordonnancement général des constructions avoisinantes,
- Lorsqu'une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptée au site,
- Pour l'implantation d'annexes desservant l'habitation, quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès,
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines,
- En cas de contrainte liée à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateurs EDF...).



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

---

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. Toutefois, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 3,50 mètres sur la limite séparative où est implantée la construction.

Néanmoins, la hauteur maximale de 3,50 mètres sur la limite séparative ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- Lorsque des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- Lorsqu'une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptée au site,
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.
- Dans le cas de l'aménagement ou l'extension de bâtiments existant ne respectant pas cette règle.

En cas de recul, celui-ci devra, au minimum être égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.

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

---

Non règlementé

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

---

Non règlementé

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

---

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m, à l'égout des toitures en façades.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage, de même qu'en cas de reconstruction après sinistre.

## **ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR**

---

### **1. GENERALITES**

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et la topographie du terrain doit être respectée. Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Les mouvements de terrain (Déblais et remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Les remblais seront soutenus par des murets d'une hauteur maximum de 0.80 m.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour des réhabilitations, aménagements, extensions de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

#### **2.1 Toitures**

---

En règle générale, les toitures des constructions seront à deux pans ou combinaison de plusieurs pans, et la ligne de faîtage suivra la plus grande dimension de la construction. Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 45%, et être couvertes de tuiles canals ou rondes à emboîtement, ou encore de tuiles plates à recouvrement ou emboîtement. La teinte des tuiles sera à dominante rouge ou rosé.

Les constructions pour lesquelles la pente du toit est comprise entre 0 et 30% sont également autorisées. Dans ce cas, la couverture pourra être végétalisée, d'aspect gravillonné, métallique, de ton gris ou translucide, ou en bois.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites, sauf pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 9m<sup>2</sup>. Les skydômes sont interdits.

Les ouvertures en toitures, baies, verrières, sont autorisées, à condition d'être, intégrées à la pente du toit sans saillie.

Les capteurs solaires respecteront la pente existante du toit et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture. Ils seront posés directement sur le lattis ou sur les chevrons.

## **2.2 Façades**

---

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes. Chacune d'entre elles doit être considérée comme un élément à part entière, et de fait, pouvoir être analysée différemment, afin d'animer le paysage de la rue.

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 que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer...

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les huisseries, menuiseries, garde-corps, systèmes d'occultation seront peints ou teintés dans la masse.

Les garde-corps seront sobres.

## **3. EXTENSIONS DE BATIMENTS EXISTANTS**

Les extensions de bâtiments existants seront soit inspirées des caractéristiques architecturales de ce dernier, soit en rupture.

## **4. CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE, D'ARTISANAT ET D'INDUSTRIE**

*Dans les zones UA - UB, les constructions à usage de commerce, d'activités artisanales et d'entrepôts sont soumises au même règlement que les habitations.*

## 4.1 Toitures

---

Les bâtiments seront couverts d'une toiture de pente inférieure à 45%, ou d'une toiture terrasse. Cette disposition ne s'applique pas à la réfection des toitures dont la pente n'est pas conforme à cette règle.

La couverture des toitures sera de teinte plus sombre que les murs. Les toitures terrasses seront d'aspect gravillonné ou végétalisé. Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

## 4.2 Façades

---

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, la mâchefer.

Les garde-corps, huisseries, menuiseries, systèmes d'occultation, seront peints ou teintés dans la masse.

## 5. CLOTURES ET PORTAILS

### 5.1 Clôtures sur voies publiques et privées

---

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : Couleurs, matériaux, hauteurs.

Les clôtures pourront être constituées :

- D'un ensemble, n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, constitué d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,80 mètre, suivant la pente du terrain naturel, surmonté d'un dispositif ajouré, peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre.
- D'une haie champêtre, libre ou taillée, composée d'essences indigènes, et d'une hauteur ne dépassant pas 2,00 mètres. Elle pourra être doublée d'un grillage.

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer. Les portes et portails seront peints, sobres.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures et les dispositifs ajourés anciens devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

## 5.2 Clôtures sur limites séparatives

---

Les clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur maximum de 2,00 mètres, et seront réalisées soit :

- Au moyen d'un mur plein enduit ou en pierre mureuse, d'une hauteur maximale de 1.50 m, complété par un dispositif ajouré,
- Au moyen d'un grillage,
- Au moyen d'une simple haie vive d'essences locales.

## 6. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public. Les antennes, les paraboles et les climatiseurs, seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Les sorties ventouses donnant directement sur le domaine public devront être placées à une hauteur minimum de 2,50m, par rapport au sol.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

## ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

---

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

Toute opération doit réserver une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Pour les bureaux et services, il est exigé 1 place de stationnement pour 35m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les locaux destinés aux activités commerciales, il est exigé 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les locaux destinés aux activités artisanales, le stationnement doit correspondre aux besoins calculés.

Si les stationnements exigés ne sont pas envisageables sur l'assiette de l'opération, il est autorisé de les prévoir à moins de 100 mètres de l'opération.

De plus, dans les logements collectifs, une aire de stationnement close devra être prévue pour le stationnement des deux roues.

### **ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

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

Les opérations de plus de 5 logements doivent disposer d'espaces verts d'une superficie au moins égale à 10% de la superficie du tènement.

Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre du L.123-1-5-7e.

Des mesures compensatoires liées à la suppression d'un élément, doivent être mises en œuvre :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

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

---

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6. Les reconstructions après sinistre ne sont pas soumises à cette disposition.

### **ARTICLE UB 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES**

---

Non réglementé

### **ARTICLE UB 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

Non réglementé

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

### Caractère de la zone UX :

La zone UX est réservée à l'implantation d'activités (constructions à destination d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services et entrepôts).

Elle comprend un sous-secteur UXa, correspondant à la CUMA.

### RAPPELS

---

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et 3 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant de les modifier.

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

---

Toutes les constructions non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

---

Sont admis :

- Les constructions à usage :
  - D'activités artisanales
  - D'activités commerciales
  - D'activités industrielles
  - De bureaux et de services
  - D'entrepôt
  - D'hôtellerie et restauration
  - D'enseignement ou les locaux liés à la recherche
- les habitations, à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées au fonctionnement ou au gardiennage des activités, et qu'elles soient intégrées dans l'enveloppe du bâtiment d'activité,

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quelque soit leur régime,
- Les Installations et Travaux Divers,
- Les équipements publics d'infrastructures,
- Les affouillements et exhaussements du sol.

En zone UXa, sont également admises les constructions à usage agricole.

## **ARTICLE UX 3    ACCES ET VOIRIE**

---

### **1. ACCES**

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Les terrains, dont l'accès est insuffisamment dimensionné et ne pouvant être desservis de manière sécurisée, seront rendus inconstructibles.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie présentant le plus de gêne ou de risque pour la circulation sera interdit.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, un seul accès sur la RD1083 sera autorisé.

Pour les établissements recevant du public, l'accès piéton et l'accès routier seront dissociés et conformes aux normes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

### **2. VOIRIE**

La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement, et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, à double sens, et ayant vocation à la desserte publique doit être réalisée selon une emprise minimum de 10 mètres.

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter, et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse, uniquement lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour, et se poursuivre par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons d'être relié à l'emprise publique, sauf impossibilité technique.

Le stockage des poubelles se fera obligatoirement sur le domaine privatif.



## ARTICLE UX 4    DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

### 2. ASSAINISSEMENT

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux usées est obligatoire, par un dispositif de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le rejet des eaux usées d'origine industrielle et artisanale au réseau public d'assainissement, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

**De plus, et uniquement en zone UXa**, en l'absence d'un réseau collectif, les dispositifs autonomes sont autorisés. En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

### 3. EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau public, l'évacuation se fera vers un déversoir désigné par la commune. Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.

Pour certaines activités ou pour certaines installations et travaux divers, le rejet au réseau, s'il est autorisé, sera assorti d'un prétraitement, approprié à la composition et à la nature des effluents.

### 4. RESEAUX SECS

Les branchements des réseaux d'électricité, de téléphone et équipement numérique, doivent être établis en souterrain.

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

---

Non réglementé

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

---

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique, ou la limite qui s'y substitue, ou des voies privées ouvertes à la circulation.

Le retrait doit être compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Des exceptions concernant l'implantation peuvent être faites dans les cas suivants :

- Pour une bonne intégration à l'ordonnancement général des constructions avoisinantes.
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.
- En cas de contrainte liée à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateurs EDF...).

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

---

### **1. Pour les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de commerce ou d'entrepôt :**

- si la parcelle voisine est en zone UX ou en zone AUX, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu), soit à plus de 5 mètres de cette limite.
- si la parcelle voisine n'est pas en zone UX ou en zone AUX, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite séparative.

### **2. Pour les autres constructions :**

Si la construction n'est pas implantée en limite, elle devra respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 5 mètres.

La construction en limite séparative est également admise dans les cas suivants :

- La reconstruction de bâtiments après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.
- Dans le cas de l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants ne respectant pas la règle.
- En cas de contrainte liée à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateurs EDF...).

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

---

Non réglementé

## **ARTICLE UX 9 EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des bâtiments est de 0.6

## **ARTICLE UX 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau du sol naturel, avant terrassements nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

Ne sont pas concernés par ces règles de hauteur :

- Les ouvrages techniques,
- Les cheminées,
- Les silos,
- Les autres superstructures.

## **ARTICLE UX 11 ASPECT EXTERIEUR**

---

### **1. CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE, D'ARTISANAT ET D'INDUSTRIE**

#### **1.1 Toitures**

---

Les bâtiments seront couverts d'une toiture de pente inférieure à 45%, ou d'une toiture terrasse. Cette disposition ne s'applique pas à la réfection des toitures dont la pente n'est pas conforme à cette règle.

La couverture des toitures sera de teinte plus sombre que les murs. Les toitures terrasses seront d'aspect gravillonné ou végétalisé.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

#### **1.2 Façades**

---

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, la mâchefer.

Les garde-corps, huisseries, menuiseries, systèmes d'occultation, seront peints ou teintés dans la masse.

### **2. CLOTURES ET PORTAILS**

#### **2.1 Clôtures sur voies publiques et privées**

---

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : Couleurs, matériaux, hauteurs.

Les clôtures pourront être constituées :

- D'un ensemble, n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, constitué d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,80 mètre, suivant la pente du terrain naturel, surmonté d'un dispositif ajouré, peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre.
- D'une haie champêtre, libre ou taillée, composée d'essences indigènes, et d'une hauteur ne dépassant pas 2,00 mètres. Elle pourra être doublée d'un grillage.

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer.

Les portes et portails seront peints, sobres.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures et les dispositifs ajourés anciens devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

## **2.2 Clôtures sur limites séparatives**

---

Les clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur maximum de 2,00 mètres, et seront réalisées soit :

- Au moyen d'un mur plein enduit ou en pierre mureuse, d'une hauteur maximale de 1.50 m, complété par un dispositif ajouré,
- Au moyen d'un grillage,
- Au moyen d'une simple haie vive d'essences locales.

## **3. INSTALLATIONS TECHNIQUES**

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public.

Les antennes, les paraboles et les climatiseurs, seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Les sorties ventouses donnant directement sur le domaine public devront être placées à une hauteur minimum de 2,50m, par rapport au sol.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

## **ARTICLE UX 12 STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toute opération doit réserver au stationnement les surfaces nécessaires aux besoins qu'elle engendre.

Toute opération doit réserver une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Pour les bureaux et services, il est exigé 1 place de stationnement pour 35m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les locaux destinés aux activités commerciales, il est exigé 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les activités artisanales, industrielles, et les entrepôts, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins calculés, avec au minimum une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Toute opération doit réserver au stationnement des véhicules de personnes à mobilité réduite, les surfaces nécessaires aux besoins qu'elle engendre.

### **ARTICLE UX 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

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

Les espaces libres et stationnements doivent faire l'objet de plantations, à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement, disposés librement sur l'assiette de l'opération.

15 % de la superficie du tènement doit être planté.

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre du L.123-1-5-7e.

Des mesures compensatoires liées à la suppression d'un élément, doivent être mises en œuvre :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

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

---

Non réglementé

### **ARTICLE UX 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES**

---

Non réglementé

**ARTICLE UX 16**      **OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

Non réglementé

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

### Caractère de la zone UP :

La zone UP correspond à une zone d'équipements d'intérêts collectifs.

### RAPPELS

---

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et 3 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant de les modifier

### ARTICLE UP 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les constructions qui ne sont pas mentionnées à l'article UP2.

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

---

Sont admis :

- Les équipements publics, ou d'intérêt collectif, ou associatif
- Les équipements, occupations du sol et activités nécessaires à la construction, l'exploitation ou à l'entretien des infrastructures communales
- Les bâtiments à usage d'habitation liés et nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des dits équipements
- L'hôtellerie et la restauration, en complément des équipements publics et d'intérêt collectif
- Les équipements d'infrastructure
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.



## **ARTICLE UP 3    ACCES ET VOIRIE**

---

### **1. ACCES**

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Les terrains dont l'accès est insuffisamment dimensionné et ne pouvant être desservis de manière sécurisée, seront rendus inconstructibles.

Les accès pour les véhicules doivent être aménagés pour ne pas gêner la circulation sur les départementales. De plus, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie présentant le plus de gêne sera interdit.

Pour les établissements recevant du public, un accès piéton dissocié de l'accès routier et conforme aux normes d'accès des personnes à mobilité réduite doit être prévu.

### **2. VOIRIE**

La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement, et de ramassage des ordures ménagères.

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter, et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public.

Toute nouvelle voie doit comporter une emprise suffisante pour permettre la cohabitation des véhicules et protéger les piétons et les deux roues.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse, uniquement lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour, et se poursuivre par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons d'être relié à l'emprise publique, sauf impossibilité technique.

## **ARTICLE UP 4    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

## 2. ASSAINISSEMENT

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux usées est obligatoire, par un dispositif de type séparatif.

Pour certaines activités, le rejet des eaux usées au réseau public sera assorti d'un prétraitement, approprié à la composition et à la nature des effluents.

## 3. EAUX PLUVIALES

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux pluviales est obligatoire, s'il existe.

En l'absence de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, l'évacuation se fera vers un déversoir désigné par la commune. Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.

Pour certaines activités ou pour certaines installations et travaux divers, le rejet au réseau, s'il est autorisé, sera assorti d'un prétraitement, approprié à la composition et à la nature des effluents.

## 4. RESEAUX SECS

Les branchements des réseaux d'électricité, de téléphone et équipement numérique doivent être établis en souterrain.

### ARTICLE UP 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non règlementé

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

---

Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement de la limite d'emprise, ou de la limite qui s'y substitue, ou des voies privées ouvertes à la circulation, soit en retrait en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Le retrait doit être compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

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

---

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la limite séparative, ou en retrait en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

---

Non règlementé

## **ARTICLE UP 9 EMPRISE AU SOL**

---

Non règlementé

## **ARTICLE UP 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau du sol naturel, avant terrassements nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

## **ARTICLE UP 11 ASPECT EXTERIEUR**

---

### **1. GENERALITES**

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et la topographie du terrain doit être respectée. Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Les mouvements de terrain (Déblais et remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Les remblais seront soutenus par des murets d'une hauteur maximum de 0.80 m.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour des réhabilitations, aménagements, extensions de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

### **2.1 Toitures**

---

En règle générale, les toitures des constructions seront à deux pans ou combinaison de plusieurs pans, et la ligne de faîtage suivra la plus grande dimension de la construction. Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 45%, et être couvertes de tuiles canals ou rondes à emboîtement, ou encore de tuiles plates à recouvrement ou emboîtement. La teinte des tuiles sera à dominante rouge ou rosé.

Les constructions pour lesquelles la pente du toit est comprise entre 0 et 30% sont également autorisées. Dans ce cas, la couverture pourra être végétalisée, d'aspect gravillonné, métallique, de ton gris ou translucide, ou en bois.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites, sauf pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 9m<sup>2</sup>.

Les skydômes sont interdits. Les ouvertures en toitures, baies, verrières, sont autorisées, à condition d'être, intégrées à la pente du toit sans saillie.

Les capteurs solaires respecteront la pente existante du toit et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture. Ils seront posés directement sur le lattis ou sur les chevrons.

### **2.2 Façades**

---

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes. Chacune d'entre elles doit être considérée comme un élément à part entière, et de fait, pouvoir être analysée différemment, afin d'animer le paysage de la rue.

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 que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer...

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les huisseries, menuiseries, garde-corps, systèmes d'occultation seront peints ou teintés dans la masse. Les garde-corps seront sobres.

### 3. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public.

Les antennes, les paraboles et les climatiseurs, seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Les sorties ventouses donnant directement sur le domaine public devront être placées à une hauteur minimum de 2,50m, par rapport au sol.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

#### ARTICLE UP 12 STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le dimensionnement des stationnements doit correspondre aux besoins liés aux projets calculés.

Toute opération doit réserver au stationnement des véhicules de personnes à mobilité réduite, les surfaces nécessaires aux besoins qu'elle engendre.

Si les stationnements exigés ne sont pas envisageables sur l'assiette de l'opération, il est autorisé de les prévoir à moins de 100 mètres de l'opération.

#### ARTICLE UP 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

---

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

Les espaces libres et stationnements doivent faire l'objet de plantations, à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement, disposés librement sur l'assiette de l'opération.

15 % de la superficie du tènement doit être planté.

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre du L.123-1-5-7e.

Des mesures compensatoires liées à la suppression d'un élément, doivent être mises en œuvre :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

#### **ARTICLE UP 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé

#### **ARTICLE UP 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES**

---

Non réglementé

#### **ARTICLE UP 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

Non réglementé

## **TITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

### Caractère de la zone 1AU :

La zone 1AU est une zone équipée, peu ou pas bâtie, destinée à l'extension de l'urbanisation à dominante résidentielle, à court ou moyen terme. L'aménagement du secteur devra se réaliser sous la forme d'une opération d'ensemble unique, et respecter l'orientation d'aménagement.

### RAPPELS

---

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et 3 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant de les modifier

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

---

Toutes les constructions non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

---

Sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement, et de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- Les bâtiments à usage d'habitation,
- Les commerces,
- Les activités commerciales et artisanales compatibles avec les infrastructures existantes et la fonction résidentielle (activités non nuisantes),
- Les bureaux et services,
- L'hôtellerie et la restauration,
- Les entrepôts liés à une fonction commerciale,
- Les installations et travaux divers,
- Le stationnement,
- L'extension mesurée de l'existant ne dépassant pas 10% de la surface de plancher existante.



Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, les entrepôts commerciaux et les installations et travaux divers, peuvent être refusées dans la mesure où, par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants. De plus, le changement de destination des commerces est interdit.

Les équipements ou le renforcement des équipements devront être pris en charge par l'aménageur.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, lorsqu'ils sont nécessaires à une opération d'ensemble pour limiter le débit de fuite des eaux pluviales.

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

---

### **1. ACCES**

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Les terrains, dont l'accès est insuffisamment dimensionné et ne pouvant être desservis de manière sécurisée, seront rendus inconstructibles.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie présentant le plus de gêne ou de risque pour la circulation sera interdit.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de franchir l'entrée puissent le faire sans empiéter sur la chaussée ni sur le trottoir.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, un seul accès sur la RD1083 et la RD22 sera autorisé.

Pour les établissements recevant du public, l'accès piéton et l'accès routier seront dissociés et conformes aux normes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

### **2. VOIRIE**

La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement, et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, à double sens, et ayant vocation à la desserte publique doit être réalisée selon une emprise minimum de 8 mètres.

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter, et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse, uniquement lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour, et se

poursuivre par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons d'être relié à l'emprise publique, sauf impossibilité technique.

Le stockage des poubelles se fera obligatoirement sur le domaine privatif.

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

---

### **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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

### **2. ASSAINISSEMENT**

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux usées est obligatoire, par un dispositif de type séparatif.

Le rejet des eaux usées d'origine artisanale au réseau public d'assainissement, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **3. EAUX PLUVIALES**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau public, l'évacuation se fera vers un déversoir désigné par la commune. Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.

Pour certaines activités ou pour certaines installations et travaux divers, le rejet au réseau, s'il est autorisé, sera assorti d'un prétraitement, approprié à la composition et à la nature des effluents.

Toutes les dispositions seront prises afin d'éviter que les déversements permanents ou accidentels de produits chimiques ou d'hydrocarbures ne puissent être entraînés par les eaux de ruissellement.

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

#### **4. RESEAUX SECS**

Les branchements des réseaux d'électricité, de téléphone et équipement numérique, doivent être établis en souterrain.

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

---

Non réglementé

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

---

Les implantations prescrites dans les orientations d'aménagement doivent être respectées.

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement du domaine public, ou de la limite qui s'y substitue, ou des voies privées ouvertes à la circulation.

L'implantation en retrait est autorisée. Le recul doit être au minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique, ou la limite qui s'y substitue, ou des voies privées ouvertes à la circulation.

Il doit être compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Des exceptions concernant l'implantation peuvent être faites dans les cas suivants :

- Pour une bonne intégration à l'ordonnancement général des constructions avoisinantes,
- Lorsqu'une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptée au site,
- Pour l'implantation d'annexes desservant l'habitation, quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès,
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines,
- En cas de contrainte liée à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateurs EDF...).

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

---

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. Toutefois, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 3,50 mètres sur la limite séparative où est implantée la construction.

Néanmoins, la hauteur maximale de 3,50 mètres sur la limite séparative ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- Lorsque des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- Lorsqu'une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptée au site,
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.
- Dans le cas de l'aménagement ou l'extension de bâtiments existant ne respectant pas cette règle.

En cas de recul, celui-ci devra, au minimum être égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.

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

---

Non règlementé

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

---

L'emprise au sol des bâtiments est de 0.25 au maximum.

## **ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur n'est pas réglementée, se reporter aux orientations d'aménagement.

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

---

### **1. GENERALITES**

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et la topographie du terrain doit être respectée. Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Les mouvements de terrain (Déblais et remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Les remblais seront soutenus par des murets d'une hauteur maximum de 0.80 m.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour des réhabilitations, aménagements, extensions de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

#### **2.1 Toitures**

---

En règle générale, les toitures des constructions seront à deux pans ou combinaison de plusieurs pans, et la ligne de faîtage suivra la plus grande dimension de la construction. Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 45%, et être couvertes de tuiles canals ou rondes à emboîtement, ou encore de tuiles plates à recouvrement ou emboîtement. La teinte des tuiles sera à dominante rouge ou rosé.

Les constructions pour lesquelles la pente du toit est comprise entre 0 et 30% sont également autorisées. Dans ce cas, la couverture pourra être végétalisée, d'aspect gravillonné, métallique, de ton gris ou translucide, ou en bois.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites, sauf pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 9m<sup>2</sup>. Les skydômes sont interdits.

Les ouvertures en toitures, baies, verrières, sont autorisées, à condition d'être, intégrées à la pente du toit sans saillie.

Les capteurs solaires respecteront la pente existante du toit et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture. Ils seront posés directement sur le lattis ou sur les chevrons.

## 2.2 Façades

---

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes. Chacune d'entre elles doit être considérée comme un élément à part entière, et de fait, pouvoir être analysée différemment, afin d'animer le paysage de la rue.

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 que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer...

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les huisseries, menuiseries, garde-corps, systèmes d'occultation seront peints ou teintés dans la masse.

Les garde-corps seront sobres.

## 3. EXTENSIONS DE BATIMENTS EXISTANTS

Les extensions de bâtiments existants seront soit inspirées des caractéristiques architecturales de ce dernier, soit en rupture.

## 4. CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE, D'ARTISANAT ET D'INDUSTRIE

### 4.1 Toitures

---

Les bâtiments seront couverts d'une toiture de pente inférieure à 45%, ou d'une toiture terrasse. Cette disposition ne s'applique pas à la réfection des toitures dont la pente n'est pas conforme à cette règle.

La couverture des toitures sera de teinte plus sombre que les murs. Les toitures terrasses seront d'aspect gravillonné ou végétalisé. Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

### 4.2 Façades

---

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, la mâchefer.

Les garde-corps, huisseries, menuiseries, systèmes d'occultation, seront peints ou teintés dans la masse.

## 5. CLOTURES ET PORTAILS

### 5.1 Clôtures sur voies publiques et privées

---

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : Couleurs, matériaux, hauteurs.

Les clôtures pourront être constituées :

- D'un ensemble, n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, constitué d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,80 mètre, suivant la pente du terrain naturel, surmonté d'un dispositif ajouré, peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre.
- D'une haie champêtre, libre ou taillée, composée d'essences indigènes, et d'une hauteur ne dépassant pas 2,00 mètres. Elle pourra être doublée d'un grillage.

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer. Les portes et portails seront peints, sobres.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures et les dispositifs ajourés anciens devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

### 5.2 Clôtures sur limites séparatives

---

Les clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur maximum de 2,00 mètres, et seront réalisées soit :

- Au moyen d'un mur plein enduit ou en pierre mureuse, d'une hauteur maximale de 1.50 m, complété par un dispositif ajouré,
- Au moyen d'un grillage,
- Au moyen d'une simple haie vive d'essences locales.

## 6. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public. Les antennes, les paraboles et les climatiseurs, seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Les sorties ventouses donnant directement sur le domaine public devront être placées à une hauteur minimum de 2,50m, par rapport au sol.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

## **ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT**

---

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

Toute opération doit réserver une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Pour les bureaux et services, il est exigé 1 place de stationnement pour 35m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les locaux destinés aux activités commerciales, il est exigé 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les locaux destinés aux activités artisanales, le stationnement doit correspondre aux besoins calculés.

Si les stationnements exigés ne sont pas envisageables sur l'assiette de l'opération, il est autorisé de les prévoir à moins de 100 mètres de l'opération.

De plus, dans les logements collectifs, une aire de stationnement close devra être prévue pour le stationnement des deux roues.

## **ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

Pour tout nouvel aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les opérations de plus de 5 logements doivent disposer d'espaces verts d'une superficie au moins égale à 10% de la superficie du tènement.

Une zone tampon est prévue en bordure de la RD 1083 et en limite avec la zone d'activité 1AUX, conformément à l'orientation d'aménagement.

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre du L.123-1-5-7e.

Des mesures compensatoires liées à la suppression d'un élément, doivent être mises en œuvre :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.



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

---

Le COS est fixé à 0,6.

#### **ARTICLE 1AU 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES**

---

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AU 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communication électroniques devront être prévus et dimensionnés à la nature du projet.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

### Caractère de la zone 2AU :

La zone 2AU est une zone non équipée, peu ou pas bâtie, destinée à l'extension de l'urbanisation à dominante résidentielle, à moyen ou long terme.

L'aménagement du secteur devra se réaliser sous la forme d'une opération d'ensemble unique.

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation à la suite d'une modification du PLU.

### RAPPELS

---

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et 3 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant de les modifier

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

---

Toutes les constructions non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

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

---

La zone ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU.

Sont cependant autorisés :

- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- L'aménagement et le changement d'affectation des constructions existantes.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite des 30% de la surface de plancher existante avant extension.
- Les annexes fonctionnelles nécessaires à des constructions existantes.
- En cas de destruction par sinistre et dans un délai de 5 ans suivant la démolition, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de la surface de plancher initialement bâtie.

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

---

Sans objet.

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

---

Sans objet.

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

---

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement du domaine public, ou de la limite qui s'y substitue, ou des voies privées ouvertes à la circulation.

L'implantation en retrait est autorisée. Le recul doit être au minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique, ou la limite qui s'y substitue, ou des voies privées ouvertes à la circulation.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements publics et les équipements techniques.

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

---

Non réglementé

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

---

Non réglementé

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

---

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé

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

---

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT**

---

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

Non réglementé

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre du L.123-1-5-7e.

Des mesures compensatoires liées à la suppression d'un élément, doivent être mises en œuvre :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

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

---

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES**

---

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communication électroniques devront être prévus et dimensionnés à la nature du projet.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUX

### Caractère de la zone 1AUX :

La zone 1AUX est une zone équipée, peu ou pas bâtie, destinée à une urbanisation d'activités à court ou moyen terme.

### RAPPELS

---

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et 3 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant de les modifier
- Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

### ARTICLE 1AUX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdits :

- Les habitations,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Installations et travaux divers suivants :
  - *Les parcs d'attraction,*
  - *Les aires de jeux et de sports,*
  - *L'ouverture et l'exploitation des carrières,*
  - *Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,*
  - *Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées,*
  - *Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.*
- Le stationnement de caravanes

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

---

Sont admis :

- Les constructions à usage :
  - D'activités artisanales
  - D'activités commerciales
  - D'activités industrielles
  - De bureaux et de services
  - D'entrepôt
  - D'hôtellerie et restauration
  - D'enseignement ou les locaux liés à la recherche
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quelque soit leur régime,
- Les Installations et Travaux Divers,
- Les équipements publics d'infrastructures,
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- Les habitations destinées au gardiennage, à la surveillance et à la direction des activités sont autorisées dans la mesure où elles sont intégrées dans le volume bâti du bâtiment d'activités correspondant.

L'aménagement et l'extension des habitations existantes sont autorisés dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

La zone 1AUX fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, elle devra être aménagée dans le respect des prescriptions de ces orientations.

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

---

### **1. ACCES**

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Les terrains, dont l'accès est insuffisamment dimensionné et ne pouvant être desservis de manière sécurisée, seront rendus inconstructibles.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules légers devant stationner avant de franchir l'entrée puissent le faire sans empiéter sur la chaussée ni sur le trottoir.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie présentant le plus de gêne ou de risque pour la circulation sera interdit.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, un seul accès sur la RD22 et la RD1083 sera autorisé.

Pour les établissements recevant du public, l'accès piéton et l'accès routier seront dissociés et conformes aux normes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

### **2. VOIRIE**

La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement, et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, à double sens, et ayant vocation à la desserte publique doit être réalisée selon une emprise minimum de 10 mètres.

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter, et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse, uniquement lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour, et se poursuivre par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons d'être relié à l'emprise publique, sauf impossibilité technique.

Le stockage des poubelles se fera obligatoirement sur le domaine privé.

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

---

### **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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

## **2. ASSAINISSEMENT**

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux usées est obligatoire, par un dispositif de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le rejet des eaux usées d'origine industrielle et artisanale au réseau public d'assainissement, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

## **3. EAUX PLUVIALES**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau public, l'évacuation se fera vers un déversoir désigné par la commune. Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.

Pour certaines activités ou pour certaines installations et travaux divers, le rejet au réseau, s'il est autorisé, sera assorti d'un prétraitement, approprié à la composition et à la nature des effluents.

Pour les eaux pluviales issues des constructions neuves et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures devront être prises pour favoriser l'infiltration sur site ou la limitation du débit rejeté avec obligation de rétention sur la parcelle.

## **4. RESEAUX SECS**

Les branchements des réseaux d'électricité, de téléphone et équipement numérique, doivent être établis en souterrain.

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

---

Non règlementé



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

---

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique, ou la limite qui s'y substitue, ou des voies privées ouvertes à la circulation.

Le retrait doit être compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Des exceptions concernant l'implantation peuvent être faites dans les cas suivants :

- Pour une bonne intégration à l'ordonnancement général des constructions avoisinantes.
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.
- En cas de contrainte liée à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateurs EDF...).

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

---

### **1. Pour les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de commerce ou d'entrepôt :**

- si la parcelle voisine est en zone UX ou en zone AUX, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu), soit à plus de 5 m. de cette limite,
- si la parcelle voisine n'est pas en zone UX ou en zone AUX, les constructions doivent être implantées à plus de 5 m de la limite séparative.

### **2. Pour les autres constructions :**

Si la construction n'est pas implantée en limite, elle devra respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 5 mètres.

La construction en limite séparative est également admise dans les cas suivants :

- La reconstruction de bâtiments après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.
- Dans le cas de l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants ne respectant pas la règle.
- En cas de contrainte liée à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateurs EDF...).

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

---

Non réglementé

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

---

L'emprise au sol des bâtiments est de 0.6

## **ARTICLE 1AUX 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau du sol naturel, avant terrassements nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou l'acrotère. La hauteur maximale des constructions est fixée à 30 mètres.

## **ARTICLE 1AUX 11 ASPECT EXTERIEUR**

---

### **1. CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE, D'ARTISANAT ET D'INDUSTRIE**

#### **1.1 Toitures**

---

Les bâtiments seront couverts d'une toiture de pente inférieure à 45%, ou d'une toiture terrasse. Cette disposition ne s'applique pas à la réfection des toitures dont la pente n'est pas conforme à cette règle.

La couverture des toitures sera de teinte plus sombre que les murs. Les toitures terrasses seront d'aspect gravillonné ou végétalisé.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

#### **1.2 Façades**

---

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, la mâchefer.

Les garde-corps, huisseries, menuiseries, systèmes d'occultation, seront peints ou teintés dans la masse.

## 2. CLOTURES ET PORTAILS

### 2.1 Clôtures sur voies publiques et privées

---

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : Couleurs, matériaux, hauteurs.

Les clôtures pourront être constituées :

- D'un ensemble, n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, constitué d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,80 mètre, suivant la pente du terrain naturel, surmonté d'un dispositif ajouré, peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre.
- D'une haie champêtre, libre ou taillée, composée d'essences indigènes, et d'une hauteur ne dépassant pas 2,00 mètres. Elle pourra être doublée d'un grillage.

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer.

Les portes et portails seront peints, sobres.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures et les dispositifs ajourés anciens devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

### 2.2 Clôtures sur limites séparatives

---

Les clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur maximum de 2,00 mètres, et seront réalisées soit :

- Au moyen d'un mur plein enduit ou en pierre mureuse, d'une hauteur maximale de 1.50 m, complété par un dispositif ajouré,
- Au moyen d'un grillage,
- Au moyen d'une simple haie vive d'essences locales.

## 3. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public.

Les antennes, les paraboles et les climatiseurs, seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Les sorties ventouses donnant directement sur le domaine public devront être placées à une hauteur minimum de 2,50m, par rapport au sol.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

## **ARTICLE 1AUX 12      STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toute opération doit réserver au stationnement les surfaces nécessaires aux besoins qu'elle engendre.

Toute opération doit réserver une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Pour les bureaux et services, il est exigé 1 place de stationnement pour 35m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les locaux destinés aux activités commerciales, il est exigé 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les activités artisanales, industrielles, et les entrepôts, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins calculés, avec au minimum une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Toute opération doit réserver au stationnement des véhicules de personnes à mobilité réduite, les surfaces nécessaires aux besoins qu'elle engendre.

## **ARTICLE 1AUX 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

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

Les espaces libres et stationnements doivent faire l'objet de plantations, à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement, disposés librement sur l'assiette de l'opération.

15 % de la superficie du tènement doit être planté.

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre du L.123-1-5-7e.

Des mesures compensatoires liées à la suppression d'un élément, doivent être mises en œuvre :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

#### **ARTICLE 1AUX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non règlement

#### **ARTICLE 1AUX 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES**

---

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AUX 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communication électroniques devront être prévus et dimensionnés à la nature du projet.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUX

### Caractère de la zone 2AUX :

La zone 2AUX est une zone équipée, peu ou pas bâti, destinée à une urbanisation à moyen ou long terme.

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation à la suite d'une modification du PLU.

### RAPPELS

---

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et 3 du Code de l'Urbanisme.
- les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° de code de l'urbanisme sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant de les modifier
- Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

### ARTICLE 2AUX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Toutes les constructions non mentionnées à l'article 2AUX2 sont interdites.

### ARTICLE 2AUX2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

L'aménagement, le changement de destination et les extensions mesurées de bâtiments sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.

Les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, ouvrages techniques et installations, y compris classées liées à l'activité autoroutière, ferroviaire, et/ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dès lors qu'ils préparent l'ouverture à la construction de la zone.

La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

### **ARTICLE 2AUX3 ACCES ET VOIRIE**

---

Non réglementé

### **ARTICLE 2AUX4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Non réglementé

### **ARTICLE 2AUX5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé

### **ARTICLE 2AUX6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions pourront être implantées en limite d'emprise publique ou en retrait.

### **ARTICLE 2AUX7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions et extensions pourront s'implanter sur les limites séparatives, ou respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.

### **ARTICLE 2AUX8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé

### **ARTICLE 2AUX9 EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé

### **ARTICLE 2AUX10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau du sol naturel, avant terrassements nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou l'acrotère. La hauteur maximale des constructions est fixée à 30 mètres.

#### **ARTICLE 2AUX11 ASPECT EXTERIEUR**

---

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AUX12 STATIONNEMENT**

---

Non règlementé

#### **ARTICLE 2AUX13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

Les essences locales seront privilégiées. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre du L.123-1-5-7e.

Des mesures compensatoires liées à la suppression d'un élément, doivent être mises en oeuvre :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

#### **ARTICLE 2AUX14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non règlementé

#### **ARTICLE 2AUX 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES**

---

Non règlementé

#### **ARTICLE 2AUX 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communication électroniques devront être prévus et dimensionnés à la nature du projet.



## **TITRE 4**

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

### Caractère de la zone A :

La zone A correspond aux secteurs réservés aux exploitations agricoles et aux constructions et installations qui leurs sont nécessaires. Elle comprend le sous-secteur As, secteur non constructible.

### RAPPELS

---

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration. Toutefois, conformément à l'article R. 421-1 du code l'urbanisme, les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas soumises à déclaration.
- Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7<sup>e</sup> de code de l'urbanisme sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant de les modifier

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

---

Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont également interdites, toutes les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole telle que définie à l'article L. 311-1 du Code Rural et de la pêche maritime, ou aux services publics ou d'intérêt collectif :

**Article L. 311-1 du Code Rural :** « *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. (...) Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue par au moins 50% de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. »*

Les affouillements ou exhaussements de sols sont interdits dans les secteurs concernés par la trame Natura 2000 et zones humides.

Dans les secteurs couverts par les trames « *Zone non aedificandi liée à la servitude I3* » et « *Zone non aedificandi liée à la servitude I5* », les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou d'arbustes de plus de 2,70m de hauteur et toutes façons culturales descendant à plus de 0,60m sont interdites.

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

---

La reconstruction après sinistre d'un bâtiment est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit compatible avec la vocation de la zone.

Pour les secteurs non concernés par la trame Natura 2000 et zones humides, sont admis :

- Les constructions à usage agricole directement nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles, pastorales ou forestières.
- Les constructions à usage d'habitation à proximité du siège d'exploitation, si elles sont nécessaires aux sièges d'exploitations et à l'activité agricole.
- Les constructions liées aux activités de diversification de l'activité agricole (chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.), tant qu'elles en demeurent accessoires et sont situés à proximité immédiate de l'exploitation.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la continuité des aspects architecturaux existants.
- Les affouillements ou exhaussements de sols qui sont strictement nécessaires aux ouvrages et installations admis dans la zone.

Pour les secteurs concernés par la trame Natura 2000 et zones humides :

- Sont admis :
  - L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la continuité des aspects architecturaux existants.
  - Les constructions à usage agricole directement nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles, pastorales ou forestières.
  - Les constructions à usage d'habitation à proximité du siège d'exploitation, si elles sont nécessaires aux sièges d'exploitations et à l'activité agricole.
  - Les constructions liées aux activités de diversification de l'activité agricole (chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.), tant qu'elles en demeurent accessoires.

**Dans les secteurs As :**

Seuls sont autorisés :

- Les équipements d'infrastructure et constructions de services publics
- En cas de destruction par sinistre et dans un délai de 5 ans suivant la démolition, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de la surface de plancher initialement bâtie.

---

**ARTICLE A3 ACCES ET VOIRIE**

---

Non règlementé

---

**ARTICLE A4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour des usages agricoles et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

**2. ASSAINISSEMENT**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est autorisé.

Le rejet des eaux usées et des eaux de lavage, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

### 3. EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent :

- Soit être évacuées directement au fossé, sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de la voie,
- Soit être absorbées en totalité ou en partie sur le terrain.

#### ARTICLE A5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé

#### ARTICLE A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport à l'axe de la chaussée de certaines voies, selon les modalités suivantes :

- **Route Départementale 1083** : 20 mètres,
- **Route Départementale 22** : 20 mètres,
- **Route Départementale 64** : 20 mètres,
- **Autres voies** : 10 mètres.

#### ARTICLE A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

1. Pour les constructions à usage agricole :

- si la parcelle voisine est en zone A, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à plus de 5 m. de cette limite,
- si la parcelle voisine n'est pas en zone A, les constructions doivent être implantées à plus de 5 m de la limite séparative.

Toutefois, l'extension des bâtiments agricoles ne répondant pas aux distances prescrites ci-dessus est possible.

2. Pour les autres constructions :

Si la construction n'est pas implantée en limite, elle devra respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 5 mètres.

---

**ARTICLE A8**      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non règlementé

---

**ARTICLE A9**      **EMPRISE AU SOL**

---

Non règlementé

---

**ARTICLE A10**      **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximum est de 12 mètres depuis le niveau naturel, avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, hors ouvrages techniques.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximum est de 7 mètres, au faîtage.

---

**ARTICLE A11**      **ASPECT EXTERIEUR**

---

**1. GENERALITES**

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et la topographie du terrain doit être respectée. Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Les mouvements de terrain (Déblais et remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Les remblais seront soutenus par des murets d'une hauteur maximum de 0.80 m.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour des réhabilitations, aménagements, extensions de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

### 2.1 Toitures

---

En règle générale, les toitures des constructions seront à deux pans ou combinaison de plusieurs pans, et la ligne de faîtage suivra la plus grande dimension de la construction. Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 45%, et être couvertes de tuiles canals ou rondes à emboîtement, ou encore de tuiles plates à recouvrement ou emboîtement. La teinte des tuiles sera à dominante rouge ou rosé.

Les constructions pour lesquelles la pente du toit est comprise entre 0 et 30% sont également autorisées. Dans ce cas, la couverture pourra être végétalisée, d'aspect gravillonné, métallique, de ton gris ou translucide, ou en bois.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites, sauf pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 9m<sup>2</sup>.

Les skydômes sont interdits.

Les ouvertures en toitures, baies, verrières, sont autorisées, à condition d'être, intégrées à la pente du toit sans saillie.

Les capteurs solaires respecteront la pente existante du toit et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture. Ils seront posés directement sur le lattis ou sur les chevrons.

### 2.2 Façades

---

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes. Chacune d'entre elles doit être considérée comme un élément à part entière, et de fait, pouvoir être analysée différemment, afin d'animer le paysage de la rue.

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 que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer...

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les huisseries, menuiseries, garde-corps, systèmes d'occultation seront peints ou teintés dans la masse. Les garde-corps seront sobres.

### 3. EXTENSIONS DE BATIMENTS EXISTANTS

Les extensions de bâtiments existants seront soit inspirées des caractéristiques architecturales de ce dernier, soit en rupture.

### 4. CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

#### 4.1 Toitures

---

Les bâtiments seront couverts d'une toiture de pente inférieure à 45%, ou d'une toiture terrasse. Cette disposition ne s'applique pas à la réfection des toitures dont la pente n'est pas conforme à cette règle.

La couverture des toitures sera de teinte plus sombre que les murs.

Les toitures terrasses seront d'aspect gravillonné ou végétalisé.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

#### 4.2 Façades

---

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, la mâchefer.

**En zone agricole :** La couleur des bardages devra s'inspirer de celles du milieu naturel, rouge, beige ou ocre rappelant la terre, ou sera d'aspect naturel.

Les garde-corps, huisseries, menuiseries, systèmes d'occultation, seront peints ou teintés dans la masse.

### 5. CLOTURES ET PORTAILS

#### 5.1 Clôtures sur voies publiques et privées

---

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : Couleurs, matériaux, hauteurs.



Les clôtures pourront être constituées :

- D'un ensemble, n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, constitué d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,80 mètre, suivant la pente du terrain naturel, surmonté d'un dispositif ajouré, peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre.
- D'une haie champêtre, libre ou taillée, composée d'essences indigènes, et d'une hauteur ne dépassant pas 2,00 mètres. Elle pourra être doublée d'un grillage.

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer.

Les portes et portails seront peints, sobres.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures et les dispositifs ajourés anciens devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

## **5.2 Clôtures sur limites séparatives**

---

Les clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur maximum de 2,00 mètres, et seront réalisées soit :

- Au moyen d'un mur plein enduit ou en pierre mureuse, d'une hauteur maximale de 1.50 m, complété par un dispositif ajouré,
- Au moyen d'un grillage,
- Au moyen d'une simple haie vive d'essences locales.

## **6. INSTALLATIONS TECHNIQUES**

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public. Ils ne doivent pas être installés au sol sur des surfaces agricoles productives.

Les antennes, les paraboles et les climatiseurs, seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Les sorties ventouses donnant directement sur le domaine public devront être placées à une hauteur minimum de 2,50m, par rapport au sol.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

## **ARTICLE A12 STATIONNEMENT**

---

Non réglementé

## **ARTICLE A13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

La plantation d'espèces végétales locales est recommandée.

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées, dans la mesure du possible.

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre du L.123-1-5-7e.

Des mesures compensatoires liées à la suppression d'un élément, doivent être mises en oeuvre :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

## **ARTICLE A14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non règlement

## **ARTICLE A 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES**

---

Non réglementé

## **ARTICLE A 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

Non réglementé

## **TITRE 5**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

### Caractère de la zone N :

La zone N correspond aux secteurs qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Elle comprend le sous-secteur Nj, relatif aux parcs et jardins, et le sous-secteur Nh, qui correspond à de l'habitat dispersé.

### RAPPELS

---

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration. Toutefois, conformément à l'article R. 421-1 du code l'urbanisme, les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas soumises à déclaration.
- Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° de code de l'urbanisme sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant de les modifier

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

---

Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Dans les secteurs couverts par les trames « *Zone non aedificandi liée à la servitude I3* » et « *Zone non aedificandi liée à la servitude I5* », les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou d'arbustes de plus de 2,70m de hauteur et toutes façons culturales descendant à plus de 0,60m sont interdites.

### ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la protection et à la mise en valeur des milieux naturels sont autorisées.

La construction de bâtiments d'élevage est autorisée sous réserves qu'ils soient mobiles et non fondés.

Tous les équipements, occupations du sol, et activités nécessaires à la construction, l'exploitation où à l'entretien des infrastructures ferroviaires sont autorisés. Dans les secteurs couverts par la trame Natura 2000 et zones humides, ils sont autorisés dans la mesure où leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut donc être envisagée dans un autre secteur.

La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

**Dans la zone Nh :**

L'aménagement et le changement de destination des locaux sont autorisés. Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher. La construction de bâtiments annexes (Abris de jardins, garages...), dans la limite d'une surface de 60m<sup>2</sup>, est autorisée.

**Dans le secteur Nj :**

Ne sont autorisés, uniquement les abris de jardin et les constructions légères de moins de 20m<sup>2</sup>.

---

**ARTICLE N3      ACCES ET VOIRIE**

Non règlementé

---

**ARTICLE N4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Dans les secteurs N et Nj :** Non règlementé

**Dans les secteurs Nh :**

**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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour des usages agricoles et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

**2. ASSAINISSEMENT**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux

dispositions réglementaires en vigueur. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est autorisé.

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

### 3. EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent :

- Soit être évacuées directement au fossé, sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de la voie,
- Soit être absorbées en totalité ou en partie sur le terrain.

#### ARTICLE N5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non règlementé

#### ARTICLE N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Dans le secteur N et Nj : Non règlementé.

Dans le secteur Nh : Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite d'emprise publique, ou la limite qui s'y substitue.

#### ARTICLE N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Dans le secteur N et Nj : Non règlementé.

Dans le secteur Nh : Les constructions et extensions pourront s'implanter sur les limites séparatives, ou respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.

## **ARTICLE N8** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementé

## **ARTICLE N9** EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé

## **ARTICLE N10** HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

Dans le secteur N et Nj : Non réglementé.

Dans le secteur Nh : Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximum est de 7 mètres, au faîtage.

## **ARTICLE N11** ASPECT EXTERIEUR

---

### **1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

#### **1.1 Toitures**

---

En règle générale, les toitures des constructions seront à deux pans ou combinaison de plusieurs pans, et la ligne de faîtage suivra la plus grande dimension de la construction. Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 45%, et être couvertes de tuiles canals ou rondes à emboîtement, ou encore de tuiles plates à recouvrement ou emboîtement. La teinte des tuiles sera à dominante rouge ou rosé.

Les constructions pour lesquelles la pente du toit est comprise entre 0 et 30% sont également autorisées. Dans ce cas, la couverture pourra être végétalisée, d'aspect gravillonné, métallique, de ton gris ou translucide, ou en bois.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites, sauf pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 9m<sup>2</sup>.

Les skydômes sont interdits.

Les ouvertures en toitures, baies, verrières, sont autorisées, à condition d'être, intégrées à la pente du toit sans saillie.

Les capteurs solaires respecteront la pente existante du toit et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture. Ils seront posés directement sur le lattis ou sur les chevrons.

## 1.2 Façades

---

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes. Chacune d'entre elles doit être considérée comme un élément à part entière, et de fait, pouvoir être analysée différemment, afin d'animer le paysage de la rue.

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 que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le mâchefer...

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les huisseries, menuiseries, garde-corps, systèmes d'occultation seront peints ou teintés dans la masse.

Les garde-corps seront sobres.

## 2. EXTENSIONS DE BATIMENTS EXISTANTS

---

Les extensions de bâtiments existants seront soit inspirées des caractéristiques architecturales de ce dernier, soit en rupture.

### ARTICLE N12 STATIONNEMENT

---

Non réglementé

### ARTICLE N13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

---

La plantation d'espèces végétales locales est recommandée. Les plantations existantes seront conservées ou remplacées, dans la mesure du possible.

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre du L.123-1-5-7e.

Des mesures compensatoires liées à la suppression d'un élément, doivent être mises en œuvre :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

### ARTICLE N14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non réglementé



**ARTICLE N 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES**

---

Non réglementé

**ARTICLE N 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

Non réglementé

## LEXIQUE

### ACROTÈRE

Muret constituant un relevé en périphérie des terrasses.

### AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Travaux consistant à creuser ou à remblayer le sol. Ils ne sont soumis à aucune autorisation, sauf s'ils affectent une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup> et un niveau (en profondeur ou en hauteur) de plus de 2 mètres.

### ALIGNEMENT

L'alignement est la procédure par laquelle l'autorité administrative fixe la limite du domaine public routier, au droit des propriétés riveraines. Il a pour objet à la fois de protéger le domaine public contre les empiétements des particuliers et de modifier unilatéralement les limites existantes des voies. Il est réglementé par les articles L.112-1 et suivants du Code de la voirie routière.

### AMENAGEUR

Acteur de l'immobilier, de statut public ou privé, dont la fonction est d'acheter des terrains à urbaniser ou à ré urbaniser, d'en restructurer le parcellaire et d'y réaliser les équipements, en particulier la viabilisation, pour les revendre comme terrain à bâtir.

### AUVENT

Ouvrage en saillie de façade. Il s'agit d'une construction sans murs périphériques qui n'entre donc pas dans le calcul de la surface de plancher.

### BAIE

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

### BARDAGE

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

### CERTIFICAT D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme indique les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. Lorsque la demande précise l'opération projetée, en indiquant notamment la destination des bâtiments projetés et leur superficie de plancher, le certificat d'urbanisme précise si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération.

### **CERTIFICAT D'ALIGNEMENT**

Le certificat d'alignement est l'acte par lequel l'administration indique à un propriétaire riverain les limites précises de la voie publique par rapport à sa propriété.

### **CHANGEMENT D'AFFECTATION**

Il consiste à donner à un bâtiment existant une affectation différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Les locaux à usage d'habitation ne peuvent être ni affectés à un autre usage, ni transformés en autre chose sans une autorisation administrative préalable.

### **CHAPE**

Ouvrage en mortier de ciment, coulé en faible épaisseur (3 à 5 cm) sur un plancher afin d'en assurer la planéité.

### **CHAUX**

Liant obtenu par la calcination de calcaires plus ou moins siliceux.

### **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)**

Rapport entre la surface occupée par la construction et la surface de la parcelle.

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

Le COS fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Multiplié par la superficie du terrain, il donne la surface de plancher constructible sur celui-ci.

### **DECLARATION ATTESTANT L'ACHEVEMENT ET LA CONFORMITE DES TRAVAUX (DAACT)**

Document qui permet de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec :

- le permis de construire,
- le permis d'aménager,
- ou la déclaration préalable.

Elle est obligatoire une fois que les travaux sont terminés.

### **DORMANT**

Cadre fixe destiné à recevoir une porte ou une fenêtre.

### **CROUPE EN PIGNON**

Versant de toiture, triangulaire, réunissant à leur extrémité les longs pans de certains toits.

### **DÉCLARATION D'INTENTION D'ALIENER (DIA)**

C'est une déclaration que le propriétaire d'un bien soumis au Droit de Préemption Urbain est tenu de faire préalablement à la vente de ce bien. Cette déclaration doit indiquer le prix et les conditions de la vente.

### **DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP)**

Un projet d'intérêt public (équipements publics, voirie, transport, logements sociaux ...) nécessite des acquisitions de terrains ou de bâtiments par la personne publique qui en a l'initiative (État, département, ville,...) pour les libérer et les démolir. Il peut alors donner lieu à expropriation après D.U.P. Après une enquête publique, au cours de laquelle un dossier faisant le bilan coûts/avantages du projet est mis à la disposition du public qui peut s'exprimer, le Préfet peut déclarer le projet d'utilité publique.

### **DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)**

C'est un instrument de politique foncière institué au profit des communes leur permettant d'exercer un droit de préemption en vue de la création d'équipements publics (espaces verts, écoles....), la réalisation de logements sociaux, la restructuration de quartiers ou d'îlots ou encore la création de réserves foncières.

### **ÉGOUT DU TOIT**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.

### **ENDUIT**

Revêtement superficiel (environ 2 cm pour les enduits traditionnels) constitué de ciment et/ou de chaux hydraulique, destiné à recouvrir une paroi, afin d'en homogénéiser la surface et de l'imperméabiliser.

### **ESPACE BOISÉ CLASSÉ**

Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, réseaux de haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## **FAITAGE**

Arrête horizontale formée par la jonction supérieure de deux pans de toiture.

## **FORJET**

Saillie d'une construction hors de l'alignement (par exemple avancement de la toiture)

## **HAUTEUR DE CONSTRUCTION**

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

## **LASURE**

Produit de revêtement qui confère aux ouvrages en bois ou en béton à la fois protection et décoration.

## **LIMITES SÉPARATIVES**

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

## **LOTISSEMENT**

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la dite propriété.

## **MOELLON**

Élément de pierre de forme irrégulière utilisé en maçonnerie.

## **MORTIER**

Mélange de ciment, de sables et d'eau, éventuellement complété par des adjuvants et des additions. Il se distingue du béton par son absence de gravillons.

## **PAREMENT**

Face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, le parement assure la finition de la paroi.

## **PERMIS DE CONSTRUIRE**

Le permis de construire est l'acte administratif individuel par lequel l'autorité administrative autorise une construction après avoir vérifié qu'elle respecte les règles d'urbanisme applicables au lieu prévu pour son implantation.

## **PERMIS DE DÉMOLIR**

Le permis de démolir est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale de tout bâtiment. Toutefois, certaines démolitions peuvent être réalisées sans l'octroi du permis de démolir

## **SERVITUDE ADMINISTRATIVE**

Limitation administrative au droit de propriété instituée par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

## **SERVITUDE D'URBANISME**

Ce sont les servitudes qui trouvent leur fondement dans le Code de l'urbanisme et qui sont applicables soit à l'ensemble du territoire national, indépendamment de l'existence ou non d'un document d'urbanisme, soit à certaines parties du territoire (dans le cadre en particulier des documents d'urbanisme, plan d'occupation des sols, plan de sauvegarde et de mise en valeur, plan d'aménagement de zone...).

## **SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE**

Fondées sur la préservation de l'intérêt général, les servitudes d'utilité publiques viennent limiter l'exercice du droit de propriété. Elles ont pour objectif, soit de garantir la pérennité, l'entretien, le fonctionnement, l'exploitation d'une installation d'intérêt général (faisceaux hertziens, oléoducs, ...), soit de protéger un espace particulièrement précieux pour la collectivité (réserves naturelles, sites classés, monuments historiques...).

## **SURFACE DE PLANCHER**

La nouvelle surface est définie comme étant la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Elle se substitue aux notions de SHOB et SHON. L'épaisseur des murs extérieurs n'est donc plus à prendre en compte pour la détermination de la surface de plancher. Les surfaces pouvant être déduites ont été fixées par le décret du 29 décembre 2011 (art.1er) modifiant les articles R.112-1 et R.112-2 du Code de l'urbanisme.

## **TALOCHÉ**

Surfaçage d'un enduit avec une planche en bois.

## **VELUX**

Châssis de toit inscrit dans la pente et sans saillie.