



Département
de l'Ain

Commune de **BRESSOLLES**

Modification n° 1

Règlement

4

Approuvé le : 19.01.1989
Révision n° 1 approuvée le : 04.08.1995
Révision n° 2 prescrite le : 30.03.2009
Révision n° 2 approuvée le : 13.03.2014

SOMMAIRE

Titre I - Dispositions générales et dispositions applicables à toutes les zones	2
Article 1 - Champ d'application territorial du plan	3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3 - Division du territoire en zones.....	4
Article 4 - Adaptations mineures	4
Article 5 - Rappels et dispositions concernant l'ensemble des zones	5
Article 6 - Canalisations de transport de matières dangereuses	5
Article 7 - Règles applicables aux secteurs exposés à des risques d'inondations	6
Article 8 - Patrimoine à protéger	6
Article 9 - Lexique et rappels.....	6
Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines	7
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA	8
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB	17
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC	26
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UE.....	35
Chapitre V - Dispositions applicables à la zone UX.....	40
Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	47
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 2AU	48
Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles	52
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A	53
Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.....	62
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N	63

SCHEMAS EXPLICATIFS

LEXIQUE ET RAPPELS

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

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

- **Article R. 111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R. 111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R. 111-15** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **Article R. 111-21** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

- le sursis à statuer ;
- le droit de préemption urbain ;
- les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre ;
- les vestiges archéologiques découverts fortuitement ;
- les règles d'urbanisme des lotissements maintenus ;
- les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières ;
- les plans d'exposition au bruit des aérodromes.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
 - La zone UA ;
 - La zone UB ;
 - La zone UC qui comprend les secteurs UCa, UCb ;
 - La zone UE ;
 - La zone UX.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
 - La zone 2AU.
- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
 - La zone A qui comprend les secteurs As, Aco.
- Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :
 - La zone N.

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

Le plan local d'urbanisme définit également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. La délimitation, le numéro, la destination, le bénéficiaire et la superficie de chaque emplacement réservé sont portés sur le plan de zonage ;
- Les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des logements sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- Les secteurs exposés à des risques d'inondations ;
- Les boisements à protéger ;
- Les fours à protéger ;
- Les zones d'isolement acoustique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

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

ARTICLE 6 - CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Le territoire de Bressolles est concerné par :

- La canalisation de transport et distribution de gaz Etrez-Balan-Tersanne DN 800 mm ;
- La canalisation de transport d'éthylène ETEL Feyzin-Viriat-Tavaux DN 200 (8").

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

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

Les distances en mètres à prendre en compte de part et d'autre de l'axe des canalisations sont :

	IRE (zone de dangers significatifs)	PEL (zone de dangers graves)	ELS (zone de dangers très graves)
Canalisation de transport et distribution de gaz	480	390	295
Canalisation de transport d'éthylène	670	390	340

Les exploitants des canalisations sont respectivement :

- GRTGAZ Région Rhône-Méditerranée - Equipe Régionale Travaux Tiers Et Evolution des Territoires - 33 rue Pétrequin - BP 6407 - 69413 LYON CEDEX 06 - Tél. : 04.78.65.59.59 ;
- Société TOTAL FRANCE - BP n° 6 - 69651 FEYZIN CEDEX - Tél. : 04.72.09.53.71.

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

Dans les secteurs de la commune concernés par des risques d'inondations, il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche conseils en annexe du plan local d'urbanisme relative à la prévention des dommages contre l'action des eaux.

ARTICLE 8 - PATRIMOINE A PROTEGER

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

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

1) Boisements :

Les boisements doivent être conservés.

Toutefois, de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Dans ce cas, une replantation ou un déplacement est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur équivalente et constituées d'essences locales variées.

2) Fours

Les fours sont localisés sur le plan de zonage et numérotés de 1 à 7.

Les travaux de remise en état des fours doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

ARTICLE 9 - LEXIQUE ET RAPPELS

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre la zone urbaine dense du centre village.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions* à usage :
 - industriel* ;
 - de nouvelles exploitations agricoles* ou forestières ;
 - d'entrepôt.
- Les garages collectifs non liés à une opération de construction.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs*, les habitations légères de loisirs.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les dépôts de véhicules* et de matériaux inertes ;
 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

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

- Au titre de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, tous les programmes de plus de trois logements, y compris dans les constructions* existantes, doivent comporter au moins 25 % de logements sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier supérieur.
- Les constructions à usage commercial* et artisanal*, les installations classées pour la protection de l'environnement* sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

- Les constructions à usage d'annexes* non accolées à un bâtiment principal et leurs extensions* sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans une zone urbaine et dans la limite, sauf pour les piscines, d'une emprise au sol* cumulée de 50 m² par logement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

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

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité technique, est autorisé un stationnement longitudinal permettant l'inscription d'un trapèze de 10 x 5 x 2,50 mètres. En cas d'impossibilité technique de réaliser ce stationnement longitudinal, les accès automobiles peuvent être réalisés à l'alignement* des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

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

1.) Eau potable :

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

2.) Electricité :

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

3.) Assainissement des eaux usées :

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

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

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

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux lots des lotissements et à la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015 ne s'applique pas).

- L'implantation des constructions* à l'alignement* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures n'étant pas pris en compte, au-delà de 3,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- Les constructions* principales doivent être implantées :
 - soit à l'alignement* des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
 - soit selon un recul compatible avec la bonne ordonnance des constructions* voisines.
- L'implantation à l'alignement* ou dans le prolongement des constructions* existantes peut être imposée.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
 - Aménagement*, extension*, changement de destination* de constructions* existantes implantées différemment ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux lots des lotissements et à la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015 ne s'applique pas).

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

1.) Sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement* des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- Les constructions* doivent être implantées :
 - soit sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies (ordre continu) ;
 - soit sur une seule des deux limites séparatives aboutissant aux voies (ordre semi-continu). Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de l'autre limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
 - Extension* de constructions* existantes implantées différemment ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

2.) Au-delà de la profondeur de 15 mètres :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois les constructions* sont admises en limite séparative si leur hauteur*, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres pour les toitures à pans et 4 mètres pour l'acrotère des toitures-terrasses ainsi que dans les cas suivants :
 - si elles sont de volume et d'aspect homogène, jointives et édifiées simultanément sur des terrains* contigus ;
 - ou si elles s'appuient sur des constructions* préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur un terrain* contigu.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

3.) Disposition particulière :

- La distance comptée horizontalement de tout point du nu intérieur des bords des bassins des piscines au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

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

- La distance minimale à respecter entre deux constructions* non contiguës est fixée à 4 mètres.

- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
 - Annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 6 m² ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur* des constructions* doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent, sans dépasser 10 mètres à l'égout des toitures, 13 mètres au faîtage des toitures, 4 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.
- Toutefois une hauteur* supérieure est admise pour l'extension* des constructions* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

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

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

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- Les constructions* doivent respecter les continuités des façades existantes : orientations et niveaux des faîtages, niveaux des débords des toitures, ouvertures.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés.
- Les enrochements sont interdits ainsi que, pour éviter l'effet « taupinière », les buttes de terre.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf celle des clôtures végétales qui peut atteindre 2,50 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent être horizontales, en créant si nécessaire des espaliers, et constituées :
 - d'une haie vive ;
 - et/ou d'un mur plein en maçonnerie de couleur en harmonie avec celle de la construction principale et recouvert soit d'un chaperon de tuiles creuses ou romanes ou plates, de teinte naturelle rouge, soit d'une couvertine ;
 - et/ou d'un mur bahut, d'une hauteur de 0,60 à 1,20 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage ;
 - ou, en limite séparative uniquement, d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent doublé d'une haie vive.
- Les brise-vue de toute nature, tels que les canisses, les voiles et bâches plastiques, les plaques de tôle et les panneaux, sont interdits.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- Les couleurs des murs doivent être douces (ocre, brun clair ou pisé) et en harmonie avec celles des façades des constructions*. La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur. La couleur blanche et les tons vifs sont interdits. Les tons vifs sont interdits pour les portails.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale. Cette disposition n'est pas exigée pour les regroupements de boîtes aux lettres.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Seules les pierres des soubassements des constructions en pisé peuvent rester visibles.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les couleurs des murs doivent être douces (ocre, brun clair ou pisé). La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur. La couleur blanche et les tons vifs sont interdits. Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries.

- L'aspect des annexes* indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol* supérieure à 6 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.
- Les ouvrages techniques de production d'énergie (climatiseurs, pompes à chaleur, groupes électrogènes...) installés sur les façades sur rue ou visibles depuis l'espace public doivent être totalement encastrés dans les façades, donc ne pas être apposés en saillie sur celles-ci, et être dissimulés par un dispositif adapté (grille...).

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

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

C. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

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

2) Percements

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et leur dimension et respecter les proportions et l'aspect des ouvertures anciennes les plus proches, au même étage.

3) Volets

- Sont interdits les coffres des volets roulants en saillie par rapport au nu extérieur des murs.

4) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 30 et 45 %. Toutefois la pente des toitures des annexes* indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m², des vérandas et marquises, des toitures-terrasses n'est pas réglementée.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante et que leur pente soit comprise entre 30 et 45 %.
- La pente des pans de part et d'autre d'un même faîtage doit être identique.
- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.
- Seules sont autorisées les toitures-terrasses respectant toutes les conditions suivantes :
 - Elles doivent être entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable ;
 - La hauteur de leur face supérieure doit être inférieure à 3 mètres et la hauteur de leur acrotère inférieure à 4 mètres ;
 - Elles ne doivent être accessibles que pour leur entretien, réparation...
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

5) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les annexes* indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 6 m², les vérandas, les marquises, les toitures-terrasses et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

6) Couvertures

- Les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes ou plates, de teinte naturelle rouge. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les annexes* indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 6 m², les vérandas, les marquises, les toitures-terrasses et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.
- Les rives de toiture en pignon des constructions* implantées en limite séparative doivent être constituées de tuiles de rive.

7) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).
- La superficie cumulée des ouvertures constituées de châssis à tabatière ne doit pas excéder 10 % de la superficie de chaque pan de toiture.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Sont exigées au minimum par logement deux places jusqu'à 70 m² de surface de plancher* et une place par tranche indivisible de 70 m² de surface de plancher* supplémentaires (3 places de 71 à 140 m², 4 places de 141 à 210 m², 5 places de 210 à 280 m²...). Cette disposition est exigée pour tous les logements : nouvelles constructions*, logements créés par changement de destination* de constructions* existantes, extensions* de logements existants.
- Dans les opérations comprenant plus de 3 logements, des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus à raison d'une place par logement.

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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux lots des lotissements et à la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015 ne s'applique pas).

- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales variées.

- Au moins 10 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre*.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB recouvre la zone urbaine de densité intermédiaire au nord du centre village.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- Au titre de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, tous les programmes de plus de trois logements, y compris dans les constructions* existantes, doivent comporter au moins 25 % de logements sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier supérieur.
- Les constructions à usage commercial* et artisanal*, les installations classées pour la protection de l'environnement* sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

- Les constructions à usage d'annexes* non accolées à un bâtiment principal et leurs extensions* sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans une zone urbaine et dans la limite, sauf pour les piscines, d'une emprise au sol* cumulée de 50 m² par logement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

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

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité technique, est autorisé un stationnement longitudinal permettant l'inscription d'un trapèze de 10 x 5 x 2,50 mètres. En cas d'impossibilité technique de réaliser ce stationnement longitudinal, les accès automobiles peuvent être réalisés à l'alignement* des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

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

1.) Eau potable :

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

2.) Electricité :

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

3.) Assainissement des eaux usées :

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

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

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

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux lots des lotissements et à la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015 ne s'applique pas).

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

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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux lots des lotissements et à la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015 ne s'applique pas).

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

1.) Cas général :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois les constructions* sont admises en limite séparative si leur hauteur*, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres pour les toitures à pans et 4 mètres pour l'acrotère des toitures-terrasses ainsi que dans les cas suivants :
 - si elles sont de volume et d'aspect homogène, jointives et édifiées simultanément sur des terrains* contigus ;
 - ou si elles s'appuient sur des constructions* préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur un terrain* contigu.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

2.) Disposition particulière :

- La distance comptée horizontalement de tout point du nu intérieur des bords des bassins des piscines au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

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

- La distance minimale à respecter entre deux constructions* non contiguës est fixée à 4 mètres.
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
 - Annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 6 m² ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

- La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout des toitures, 13 mètres au faîtage des toitures, 4 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.
- Toutefois une hauteur* supérieure est admise pour l'extension* des constructions* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

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

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

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
 - En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) et la hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser un mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
 - Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés ;
 - En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits ;
 - Les enrochements sont interdits ainsi que, pour éviter l'effet « taupinière », les buttes de terre.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf celle des clôtures végétales qui peut atteindre 2,50 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent être horizontales, en créant si nécessaire des espaliers, et constituées :
 - d'une haie vive ;
 - et/ou d'un mur bahut, d'une hauteur de 0,60 à 1,20 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage ;
 - ou d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent doublé d'une haie vive.

- Les brise-vue de toute nature, tels que les canisses, les voiles et bâches plastiques, les plaques de tôle et les panneaux, sont interdits.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- Les couleurs des murs doivent être douces (ocre, brun clair ou pisé) et en harmonie avec celles des façades des constructions*. La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur. La couleur blanche et les tons vifs sont interdits. Les tons vifs sont interdits pour les portails.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale. Cette disposition n'est pas exigée pour les regroupements de boîtes aux lettres.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Seules les pierres des soubassements des constructions en pisé peuvent rester visibles.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les couleurs des murs doivent être douces (ocre, brun clair ou pisé). La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur. La couleur blanche et les tons vifs sont interdits. Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries.
- L'aspect des annexes* indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol* supérieure à 6 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.
- Les ouvrages techniques de production d'énergie (climatiseurs, pompes à chaleur, groupes électrogènes...) ne doivent pas être fixés sur les façades sur rue. Ils peuvent être installés sur les autres façades sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

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

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

C. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques doivent être :
 - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...);

- soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, intégrés aux toitures des constructions* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

2) Percements

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et leur dimension et respecter les proportions et l'aspect des ouvertures anciennes les plus proches, au même étage.

3) Volets

- Sont interdits les coffres des volets roulants en saillie par rapport au nu extérieur des murs.

4) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 30 et 45 %. Toutefois la pente des toitures des annexes* indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m², des vérandas et marquises, des toitures-terrasses n'est pas réglementée.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante et que leur pente soit comprise entre 30 et 45 %.
- La pente des pans de part et d'autre d'un même faîtage doit être identique.
- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.
- Seules sont autorisées les toitures-terrasses respectant toutes les conditions suivantes :
 - Elles doivent être entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable ;
 - La hauteur de leur face supérieure doit être inférieure à 3 mètres et la hauteur de leur acrotère inférieure à 4 mètres ;
 - Elles ne doivent être accessibles que pour leur entretien, réparation...
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

5) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les annexes* indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 6 m², les vérandas, les marquises, les toitures-terrasses et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

6) Couvertures

- Les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes ou plates, de teinte naturelle rouge. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les annexes* indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 6 m², les vérandas, les marquises, les toitures-terrasses et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

- Les rives de toiture en pignon des constructions* implantées en limite séparative doivent être constituées de tuiles de rive.

7) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).
- La superficie cumulée des ouvertures constituées de châssis à tabatière ne doit pas excéder 10 % de la superficie de chaque pan de toiture.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Sont exigées au minimum par logement deux places jusqu'à 70 m² de surface de plancher* et une place par tranche indivisible de 70 m² de surface de plancher* supplémentaires (3 places de 71 à 140 m², 4 places de 141 à 210 m², 5 places de 210 à 280 m²...). Cette disposition est exigée pour tous les logements : nouvelles constructions*, logements créés par changement de destination* de constructions* existantes, extensions* de logements existants.
- Dans les opérations comprenant plus de 3 logements, des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus à raison d'une place par logement.

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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux lots des lotissements et à la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015 ne s'applique pas).

- Les opérations d'aménagement d'ensemble* comprenant plus de trois logements doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement et la voirie. La superficie de ces espaces libres communs doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement, dont au moins 75 % d'un seul tenant.
- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales variées.
- Au moins 20 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre*.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC recouvre les zones urbaines de densité moindre.

Elle comprend trois secteurs :

- UCa non desservi par le réseau public d'assainissement d'eaux usées ;
- UCb en attente du réseau public d'assainissement d'eaux usées.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UC et le secteur UCb

- Les constructions* à usage :
 - industriel* ;
 - de nouvelles exploitations agricoles* ou forestières ;
 - d'entrepôt.
- Les garages collectifs non liés à une opération de construction.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs*, les habitations légères de loisirs.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les dépôts de véhicules* et de matériaux inertes ;
 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

Dans le secteur UCa

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

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

Dans la zone UC et le secteur UCb

- Au titre de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, tous les programmes de plus de trois logements, y compris dans les constructions* existantes, doivent comporter au moins 25 % de logements sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier supérieur.
- Les constructions à usage commercial* et artisanal*, les installations classées pour la protection de l'environnement* sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions à usage d'annexes* non accolées à un bâtiment principal et leurs extensions* sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans une zone urbaine et dans la limite, sauf pour les piscines, d'une emprise au sol* cumulée de 50 m² par logement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

Dans le secteur UCa

- Les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- L'aménagement* des constructions* existantes est autorisée.
- L'extension* des constructions* existantes est autorisée dans la limite totale de 30 m² de surface de plancher* supplémentaires à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- Les constructions à usage d'annexes* et leurs extensions* sont autorisées à condition, sauf pour les piscines, que leur emprise au sol* cumulée ne dépasse pas 30 m² à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

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

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

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité technique, est autorisé un stationnement longitudinal permettant l'inscription d'un trapèze de 10 x 5 x 2,50 mètres. En cas d'impossibilité technique de réaliser ce stationnement longitudinal, les accès automobiles peuvent être réalisés à l'alignement* des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

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

1.) Eau potable :

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

2.) Electricité :

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

3.) Assainissement des eaux usées :

Zone UC

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

Secteur UCa

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

Secteur UCb

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

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

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

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux lots des lotissements et à la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015 ne s'applique pas).

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

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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux lots des lotissements et à la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015 ne s'applique pas).

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

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

1.) Cas général :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois les constructions* sont admises en limite séparative si leur hauteur*, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres pour les toitures à pans et 4 mètres pour l'acrotère des toitures-terrasses ainsi que dans les cas suivants :
 - si elles sont de volume et d'aspect homogène, jointives et édifiées simultanément sur des terrains* contigus ;
 - ou si elles s'appuient sur des constructions* préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur un terrain* contigu.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

2.) Disposition particulière :

- La distance comptée horizontalement de tout point du nu intérieur des bords des bassins des piscines au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

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

- La distance minimale à respecter entre deux constructions* non contiguës est fixée à 4 mètres.
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
 - Annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 6 m² ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 4 mètres à l'acrotère des toitures-terrasses.
- Toutefois une hauteur* supérieure est admise pour l'extension* des constructions* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

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

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

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
 - En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) et la hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser un mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
 - Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés ;
 - En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits ;
 - Les enrochements sont interdits ainsi que, pour éviter l'effet « taupinière », les buttes de terre.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf celle des clôtures végétales qui peut atteindre 2,50 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent être horizontales, en créant si nécessaire des espaliers, et constituées :
 - d'une haie vive ;
 - et/ou d'un mur bahut, d'une hauteur de 0,60 à 1,20 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage ;
 - ou d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent doublé d'une haie vive.
- Les brise-vue de toute nature, tels que les canisses, les voiles et bâches plastiques, les plaques de tôle et les panneaux, sont interdits.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- Les couleurs des murs doivent être douces (ocre, brun clair ou pisé) et en harmonie avec celles des façades des constructions*. La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur. La couleur blanche et les tons vifs sont interdits. Les tons vifs sont interdits pour les portails.

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale. Cette disposition n'est pas exigée pour les regroupements de boîtes aux lettres.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Seules les pierres des soubassements des constructions en pisé peuvent rester visibles.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les couleurs des murs doivent être douces (ocre, brun clair ou pisé). La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur. La couleur blanche et les tons vifs sont interdits. Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries.
- L'aspect des annexes* indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol* supérieure à 6 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.
- Les ouvrages techniques de production d'énergie (climatiseurs, pompes à chaleur, groupes électrogènes...) ne doivent pas être fixés sur les façades sur rue. Ils peuvent être installés sur les autres façades sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

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

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

C. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

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

2) Percements

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et leur dimension et respecter les proportions et l'aspect des ouvertures anciennes les plus proches, au même étage.

3) Volets

- Sont interdits les coffres des volets roulants en saillie par rapport au nu extérieur des murs.

4) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 30 et 45 %. Toutefois la pente des toitures des annexes* indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m², des vérandas et marquises, des toitures-terrasses n'est pas réglementée.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante et que leur pente soit comprise entre 30 et 45 %.
- La pente des pans de part et d'autre d'un même faîtage doit être identique.
- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.
- Seules sont autorisées les toitures-terrasses respectant toutes les conditions suivantes :
 - Elles doivent être entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable ;
 - La hauteur de leur face supérieure doit être inférieure à 3 mètres et la hauteur de leur acrotère inférieure à 4 mètres ;
 - Elles ne doivent être accessibles que pour leur entretien, réparation...
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

5) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les annexes* indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 6 m², les vérandas, les marquises, les toitures-terrasses et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

6) Couvertures

- Les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes ou plates, de teinte naturelle rouge. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les annexes* indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 6 m², les vérandas, les marquises, les toitures-terrasses et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.
- Les rives de toiture en pignon des constructions* implantées en limite séparative doivent être constituées de tuiles de rive.

7) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).
- La superficie cumulée des ouvertures constituées de châssis à tabatière ne doit pas excéder 10 % de la superficie de chaque pan de toiture.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Sont exigées au minimum par logement deux places jusqu'à 70 m² de surface de plancher* et une place par tranche indivisible de 70 m² de surface de plancher* supplémentaires (3 places de 71 à 140 m², 4 places de 141 à 210 m², 5 places de 210 à 280 m²...). Cette disposition est exigée pour tous les logements : nouvelles constructions*, logements créés par changement de destination* de constructions* existantes, extensions* de logements existants.
- Dans les opérations comprenant plus de 3 logements, des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus à raison d'une place par logement.

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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux lots des lotissements et à la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015 ne s'applique pas).

- Les opérations d'aménagement d'ensemble* comprenant plus de trois logements doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement et la voirie. La superficie de ces espaces libres communs doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement, dont au moins 75 % d'un seul tenant.
- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales variées.
- Au moins 30 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre*.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ARTICLE UC 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UC 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

C H A P I T R E I V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est destinée à des équipements publics.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

- Les constructions, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les ouvrages techniques, leurs extensions* et les travaux, aménagements* et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les parcs d'attractions ;
 - Les aires de jeux et de sports* ;
 - Les aires de stationnement ouvertes au public* ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

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

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

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

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité technique, est autorisé un stationnement longitudinal permettant l'inscription d'un trapèze de 10 x 5 x 2,50 mètres. En cas d'impossibilité technique de réaliser ce stationnement longitudinal, les accès automobiles peuvent être réalisés à l'alignement* des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

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

1.) Eau potable :

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

2.) Electricité :

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

3.) Assainissement des eaux usées :

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

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

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

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

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

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

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

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

- Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

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

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

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

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

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

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf celle des clôtures végétales qui peut atteindre 2,50 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent être constituées de haies vives et/ou d'un grillage de ton vert ou foncé et/ou de grilles à mailles plastifiées de ton vert ou foncé.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les couleurs des façades et des menuiseries doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées. La couleur blanche et les tons vifs ou trop clairs sont interdits.
- Les couvertures des constructions* d'architecture traditionnelle doivent être de teinte naturelle rouge.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales variées.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ARTICLE UE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain.

C H A P I T R E V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX recouvre la zone d'activités des 2B.

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

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

- Les constructions, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements* et installations liés, à usage :
 - d'hébergement hôtelier ;
 - de restaurants, à condition qu'ils soient intégrés :
 - soit dans les constructions* à usage d'hébergement hôtelier ;
 - soit dans les constructions à usage de sports et de loisirs* et que leur surface de plancher* soit inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher* de ces constructions et ne dépasse pas 50 m² par établissement ;
 - de bureaux ;
 - artisanal* ;
 - industriel* ;
 - commercial, à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale et que leur surface de vente soit inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher de la construction à usage artisanal et ne dépasse pas 50 m² par établissement ;
- Les constructions, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les ouvrages techniques, leurs extensions* et les travaux, aménagements* et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les constructions, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements* et installations à usage de sports et de loisirs*.

- Le changement de destination* des constructions* existantes à condition que la nouvelle destination soit admise ci-dessus.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement*.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les aires de stationnement ouvertes au public* ;
 - Les aires de jeux et de sports* ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

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

- Par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne doivent pas risquer de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- La superficie cumulée des terrains à usage de sports et de loisirs* ne doit pas dépasser 20 % de la superficie totale de la zone UX.

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

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être réalisées avec une plate-forme d'une largeur minimale de 8 mètres.
- Les accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

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

1.) Eau potable :

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

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*. Cette disposition n'est pas exigée pour les infrastructures ferroviaires.

3.) Assainissement des eaux usées :

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

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

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

ARTICLE UX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux lots des lotissements et à la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015 ne s'applique pas).

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

- Les constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique. Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite des emprises ferroviaires.

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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux lots des lotissements et à la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015 ne s'applique pas).

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Toutefois les constructions* sont admises en limite séparative :
 - si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ;
 - ou si elles sont de volume et d'aspect homogène, jointives et édifiées simultanément sur des terrains contigus ;
 - ou si elles s'appuient sur des constructions préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur un terrain contigu ;
 - ou si leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres pour les toitures à pans et 4 mètres pour l'acrotère des toitures-terrasses.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur des constructions* ne doit pas dépasser 15 mètres au point le plus haut.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale :
 - pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à des activités spécifiques ;
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
 - pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures et pour les bâtiments nécessaires aux services publics ferroviaires.

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

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

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

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

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

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf celle des clôtures végétales. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales variées et/ou d'un grillage de ton vert ou foncé et/ou de grilles à mailles plastifiées à panneaux rigides de ton vert ou foncé sur potelets sans soubassement apparent.
- Les brise-vue de toute nature, tels que les canisses, les voiles et bâches plastiques, les plaques de tôle et les panneaux, sont interdits.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs trop claires sont interdites. Les couleurs beige, grise et brun clair doivent dominer.
- Les façades doivent être fractionnées ou animées pour éviter les effets linéaires trop durs.
- Les enseignes et supports de publicité doivent être uniquement plaqués sur les façades.

- L'emploi de toitures-terrasses végétalisées et/ou de couronnements périphériques continus (murs d'acrotère) doit être privilégié.
- Les pentes des toitures doivent être inférieures à 15 % et les couvertures en matériaux ayant l'aspect de tuiles sont interdites. Toutefois, ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions* destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques doivent être :
 - soit, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis les espaces publics, posés sur le terrain ;
 - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, posés sur les toitures des constructions* ou intégrés à celles-ci.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Il est exigé au minimum une place par tranche indivisible de 20 m² de surface de plancher* pour les constructions* à usage d'hébergement hôtelier et de bureaux.

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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux lots des lotissements et à la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015 ne s'applique pas).

- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales variées.
- Des surfaces non imperméabilisées doivent recouvrir au moins 15 % de la surface totale du tènement.
- Au moins 10 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre*.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'ombrage à haute tige pour 5 places.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admises dans la zone.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ARTICLE UX 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UX 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

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

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

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les ouvrages techniques, leurs extensions* et les travaux, aménagements* et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

La zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque les équipements de traitement des eaux usées auront une capacité suffisante pour traiter ses effluents.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, au titre de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, tous les programmes de logements devront comporter au moins 25 % de logements sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier supérieur.

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

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

- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité technique, est autorisé un stationnement longitudinal permettant l'inscription d'un trapèze de 10 x 5 x 2,50 mètres. En cas d'impossibilité technique de réaliser ce stationnement longitudinal, les accès automobiles peuvent être réalisés à l'alignement* des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

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

1.) Eau potable :

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

2.) Electricité :

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

3.) Assainissement des eaux usées :

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

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

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

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

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

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

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

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

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

- La distance minimale à respecter entre deux constructions* non contiguës est fixée à 4 mètres.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

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

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

- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales variées.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ARTICLE 2AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

C H A P I T R E I

D I S P O S I T I O N S A P P L I C A B L E S A L A Z O N E A

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

Elle comprend les secteurs :

- As dans lequel ne sont autorisées, sous conditions, que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les affouillements et exhaussements de sol.
- Aco de protection de corridor écologique.

Elle est en partie concernée par le périmètre de protection éloigné de la source de la Pire déclaré d'utilité publique par l'arrêté préfectoral du 22 juin 2000.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Sont admis :

Dans la zone A

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

- Les installations de tourisme à la ferme, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements* et installations liés suivants, dans le bâti existant et à condition qu'elles soient complémentaires et accessoires à une exploitation agricole* professionnelle existante : camping à la ferme, fermes auberges, fermes pédagogiques, gîtes ruraux dans la limite de 250 m² de surface de plancher* par exploitation, gîtes d'étape, chambres d'hôtes...
- Les constructions*, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements* et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- Les constructions*, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements* et installations nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement des infrastructures ferroviaires y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés.
- Les ouvrages techniques, leurs extensions* et les travaux, aménagements* et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* à condition qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées..
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les bâtiments d'élevage ou d'engraissement des nouveaux sièges d'exploitation agricole*, à l'exclusion des élevages de type familial, à condition qu'ils soient au moins éloignés de 100 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

Dans le secteur As

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

- Les constructions*, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les ouvrages techniques, leurs extensions* et les travaux, aménagements* et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

Dans le secteur Aco

- Les ouvrages techniques, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* à condition qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

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

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

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

1.) Eau potable :

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

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains* privés.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les infrastructures ferroviaires.

3.) Assainissement des eaux usées :

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

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

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

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

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

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

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

1.) Autoroute A 42 :

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

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

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point le plus proche de l'alignement* opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (voir le schéma explicatif).
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

3.) Contournement Ferroviaire de l'Agglomération Lyonnaise partie Nord :

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

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

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

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois les constructions* sont admises en limite séparative si leur hauteur*, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres pour les toitures à pans et 4 mètres pour l'acrotère des toitures-terrasses.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

- Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser :
 - 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 4 mètres à l'acrotère des toitures-terrasses pour les constructions à usage d'habitation* ;
 - 12 mètres au point le plus haut pour les autres constructions*.
- Toutefois une hauteur* supérieure est admise pour l'extension* des constructions* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale :
 - pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'exploitation agricole* ;
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* ;
 - pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures et pour les bâtiments nécessaires aux services publics ferroviaires.

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

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

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

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
 - En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) et la hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser un mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
 - Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés ;
 - En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits ;
 - Les enrochements sont interdits ainsi que, pour éviter l'effet « taupinière », les buttes de terre.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf celle des clôtures végétales qui peut atteindre 2,50 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent être horizontales, en créant si nécessaire des espaliers, et constituées :
 - d'une haie vive ;
 - ou d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent doublé d'une haie vive.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- Les couleurs des murs doivent être douces (ocre, brun clair ou pisé) et en harmonie avec celles des façades des constructions*. La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur. La couleur blanche et les tons vifs sont interdits. Les tons vifs sont interdits pour les portails.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale. Cette disposition n'est pas exigée pour les regroupements de boîtes aux lettres.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

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

- Seules les pierres des soubassements des constructions en pisé peuvent rester visibles.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les couleurs des murs doivent être douces (ocre, brun clair ou pisé). La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur. La couleur blanche et les tons vifs sont interdits. Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries.
- L'aspect des annexes* indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol* supérieure à 6 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.
- Les ouvrages techniques de production d'énergie (climatiseurs, pompes à chaleur, groupes électrogènes...) ne doivent pas être fixés sur les façades sur rue. Ils peuvent être installés sur les autres façades sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

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

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

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

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques doivent être, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, intégrés aux toitures des constructions* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

2) Percements

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et leur dimension et respecter les proportions et l'aspect des ouvertures anciennes les plus proches, au même étage.

3) Volets

- Sont interdits les coffres des volets roulants en saillie par rapport au nu extérieur des murs.

4) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 30 et 45 %. Toutefois la pente des toitures des annexes* indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m², des vérandas et marquises, des toitures-terrasses n'est pas réglementée.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante et que leur pente soit comprise entre 30 et 45 %.
- La pente des pans de part et d'autre d'un même faîtage doit être identique.
- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.
- Seules sont autorisées les toitures-terrasses respectant toutes les conditions suivantes :

- Elles doivent être entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable ;
 - La hauteur de leur face supérieure doit être inférieure à 3 mètres et la hauteur de leur acrotère inférieure à 4 mètres ;
 - Elles ne doivent être accessibles que pour leur entretien, réparation...
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
 - Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

5) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les annexes* indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 6 m², les vérandas, les marquises, les toitures-terrasses et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

6) Couvertures

- Les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes ou plates, de teinte naturelle rouge. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les annexes* indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 6 m², les vérandas, les marquises, les toitures-terrasses et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.
- Les rives de toiture en pignon des constructions* implantées en limite séparative doivent être constituées de tuiles de rive.

7) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).
- La superficie cumulée des ouvertures constituées de châssis à tabatière ne doit pas excéder 10 % de la superficie de chaque pan de toiture.

D. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques doivent être, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, intégrés aux toitures des constructions* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente, sauf celle des serres et des tunnels qui n'est pas réglementée, doit être comprise entre 20 et 45 %. Toutefois la pente des toitures des vérandas, des marquises, des toitures-terrasses n'est pas réglementée.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante et que leur pente soit comprise entre 20 et 45 %.

- Les toitures-terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

3) Couvertures

- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

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

- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales variées.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admises dans la zone.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIERES**

C H A P I T R E I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

Elle est en partie concernée par le périmètre de protection éloigné de la source de la Pire déclaré d'utilité publique par l'arrêté préfectoral du 22 juin 2000.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

- Les constructions*, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements* et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les ouvrages techniques, leurs extensions* et les travaux, aménagements* et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions*, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements* et installations nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement des infrastructures ferroviaires y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés.
- Les abris en bois pour animaux parqués d'une emprise au sol* maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale au faîtage de 3,50 mètres, ouverts intégralement au moins sur une face, dans la limite d'un seul abri par propriété.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

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

- Elles doivent être compatibles avec le maintien de la qualité du site.

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

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

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

1.) Eau potable :

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

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains* privés.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les infrastructures ferroviaires.

3.) Assainissement des eaux usées :

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

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

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

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

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

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

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

1.) Autoroute A 42 :

- 100 mètres au moins de l'axe.
- Cette disposition ne s'applique pas :
 - aux constructions* ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - aux réseaux d'intérêt public.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point le plus proche de l'alignement* opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (voir le schéma explicatif). Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Toutefois les abris en bois pour animaux parkés doivent être implantés à l'alignement* des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

3.) Contournement Ferroviaire de l'Agglomération Lyonnaise partie Nord :

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

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

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

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois :
 - Les constructions* sont admises en limite séparative si leur hauteur*, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres pour les toitures à pans et 4 mètres pour l'acrotère des toitures-terrasses ;
 - Les abris en bois pour animaux parqués doivent être implantés sur les limites séparatives.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

- Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser 10 mètres au point le plus haut.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale :
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
 - pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures et pour les bâtiments nécessaires aux services publics ferroviaires.

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

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

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

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

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

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf celle des clôtures végétales qui peut atteindre 2,50 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent être constituées de haies vives et/ou d'un grillage de ton vert ou foncé et/ou de grilles à mailles plastifiées de ton vert ou foncé.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les couleurs des façades et des menuiseries doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées. La couleur blanche et les tons vifs ou trop clairs sont interdits.
- Les couvertures des constructions* d'architecture traditionnelle doivent être de teinte naturelle rouge.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

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

- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales variées.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

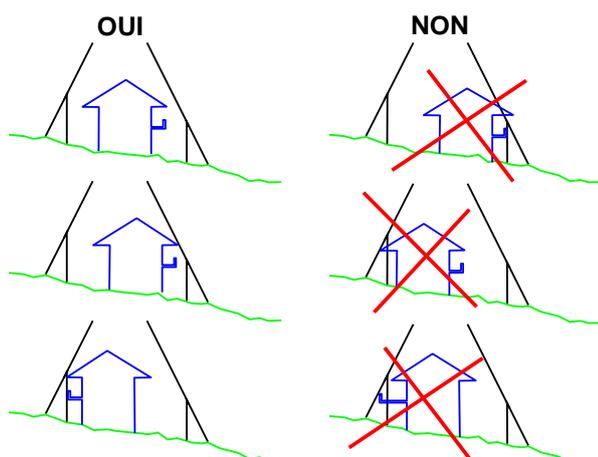
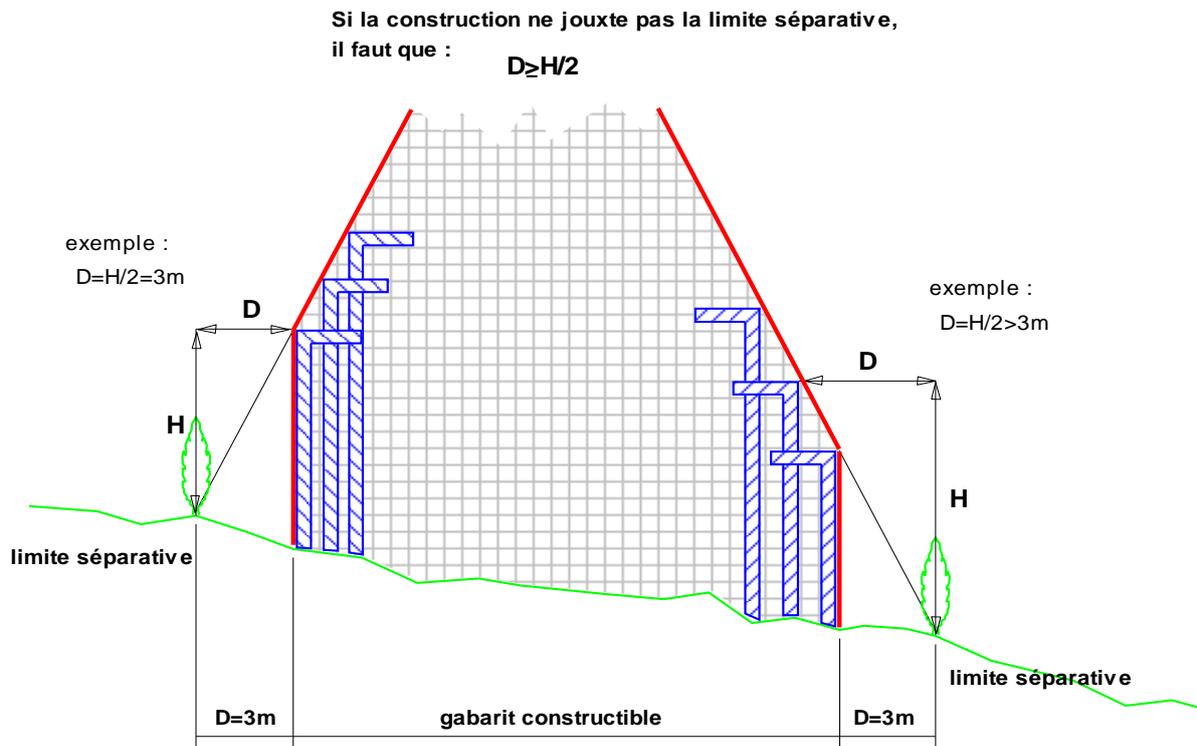
- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les infrastructures ferroviaires.

SCHEMAS EXPLICATIFS

Article 7

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

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

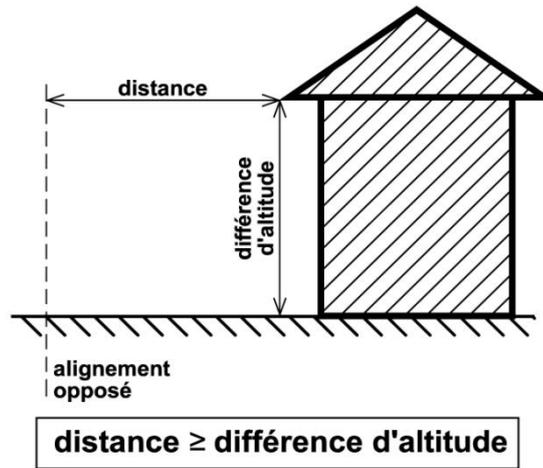


L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence.

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

Article 6

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



LEXIQUE ET RAPPELS

Aires de jeux et de sports

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

Aires de stationnement ouvertes au public

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

Alignement

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

Aménagement

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

Annexe

Construction constituant, sur la même assiette foncière que le bâtiment principal, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, piscine...) et ne pouvant pas être occupée à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

Changement de destination

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

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

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

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

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

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

Constructions

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

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

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

Constructions à usage d'habitation

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

Constructions à usage commercial et artisanal

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

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

Constructions à usage industriel

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

Les établissements industriels comprennent l'ensemble des locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

Constructions à usage de stationnement

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

Constructions et installations à usage de sports et de loisirs

Il s'agit de salles de jeux, de salles de sports, de stands de tir, de complexes cinématographiques, de pistes de karting ou de circuits automobiles... Elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée

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

Elles recouvrent notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;

- les établissements accueillant les personnes âgées (résidences, E.P.A.D., maisons de retraite...);
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements socio-culturels ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les cimetières et chambres funéraires ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...);
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Coupe et abattage d'arbres

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

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

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

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

Défrichements

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

Dépôts de véhicules

Ce sont par exemple :

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

Droit de préemption

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

Emplacements réservés

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

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

Des emplacements peuvent être réservés pour les équipements suivants :

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

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

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

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

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

Emprise au sol

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

Emprise publique

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

Espaces verts de pleine terre

Il s'agit d'espaces perméables non construits en surface et en sous-sol et ne pouvant comporter en sous-sol que le passage de réseaux.

Exploitation agricole

Article L 311-1 du code du code rural et de la pêche maritime tel qu'il existe à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme :

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.

Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. 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 pour 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.

Extension

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

Hauteur

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

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

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

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

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

Installation classée pour la protection de l'environnement

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

Opérations d'aménagement d'ensemble

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

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

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

Parc résidentiel de loisirs

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

Parcelle

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

Plan de masse

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

Projet d'intérêt général

Le Code de l'Urbanisme définit le PIG :

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

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

Schéma de cohérence territoriale

1) Objet :

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

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

2) Effets juridiques :

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

Servitudes d'urbanisme

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

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

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

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

Servitudes d'utilité publique

Elles se caractérisent par trois traits :

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

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

2) Les servitudes s'imposent aux territoires concernés.

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

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

Sol naturel

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

Surface de plancher

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

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

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

Terrain

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