



# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement écrit

Projet de PLU arrêté le 18 novembre 2024

## Sommaire

<b>Titre 1. Dispositions générales.....</b>	<b>6</b>
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	7
EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL.....	7
DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	7
DEFINITIONS .....	9
INFORMATION DELIVREES PAR LE REGLEMENT GRAPHIQUE.....	16
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U .....	21
ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES.....	24
MIXITE SOCIALE.....	25
TERRAINS ISSUS DE LA DIVISION D'UNE OPERATION D'ENSEMBLE .....	25
ACCES ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES.....	25
PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE .....	25
PRISE EN COMPTE DES RISQUES GEOLOGIQUES .....	25
PRISE EN COMPTE DU PPRI GARON.....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES (U, AU, A et N).....	27
<b>Titre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines "dites zones U" .....</b>	<b>31</b>
ZONE UA.....	32
CARACTERISTIQUES DE LA ZONE .....	32
USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	33
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES .....	35
EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	44
ZONE UB.....	45
CARACTERISTIQUES DE LA ZONE .....	45
USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	46
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES .....	48
EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	55
ZONE UC.....	56
CARACTERISTIQUES DE LA ZONE .....	56
USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	57
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES .....	59
EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	66
ZONE UH.....	67
CARACTERISTIQUES DE LA ZONE .....	67
USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	68
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES .....	70
EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	76

ZONE UI .....	77
CARACTERISTIQUES DE LA ZONE .....	77
USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	78
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES .....	80
EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	84
ZONE UE .....	85
CARACTERISTIQUES DE LA ZONE .....	85
USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	86
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES .....	88
EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	92
ZONE UL .....	93
CARACTERISTIQUES DE LA ZONE .....	93
USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	94
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES .....	96
EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	100
<b>Titre 3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites zones "2AU" .....</b>	<b>101</b>
ZONE 2AU.....	102
CARACTERISTIQUES DE LA ZONE .....	102
USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	103
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES .....	103
EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	103
<b>Titre 4. Dispositions applicables aux zones agricoles "dites zones "A" .....</b>	<b>104</b>
ZONE A .....	105
CARACTERISTIQUES DE LA ZONE .....	105
USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	106
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES .....	109
EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	113
<b>Titre 5. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières dites "zones N" .....</b>	<b>114</b>
ZONE N.....	115
CARACTERISTIQUES DE LA ZONE .....	115
USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	116
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES .....	118
EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	122
<b>Annexes .....</b>	<b>123</b>
NUANCIER .....	124



## Titre 1. Dispositions générales

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de MORNANT. Les dispositions des articles R111-2, R111-4, R111-5 et R111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables.

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

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

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

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

Les dispositions de l'article L 531-14 du code du patrimoine et notamment le livre V ainsi que le décret n° 2004-90 du 3 Juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes.

## DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

### **Les zones urbaines sont dites "zones U"**

---

Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter.

### **Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"**

---

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen termes.

Si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone ne sont pas en capacité de desservir les nouvelles constructions qui devraient s'y implanter, le secteur est alors classé zone 2AU. Une modification ou révision du PLU sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation (une révision générale sera nécessaire dès lors que la zone 2AU aura été délimitée depuis plus de six ans et que son aménagement n'aura pas répondu aux conditions définies par le Code de l'Urbanisme).

### **Les zones agricoles sont dites "zones A"**

---

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### **Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"**

---

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

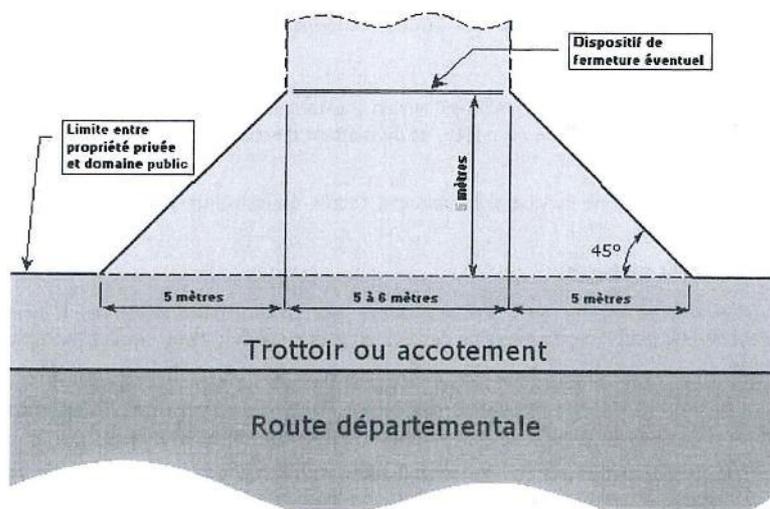
## DEFINITIONS

### Accès

L'accès est la partie de limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

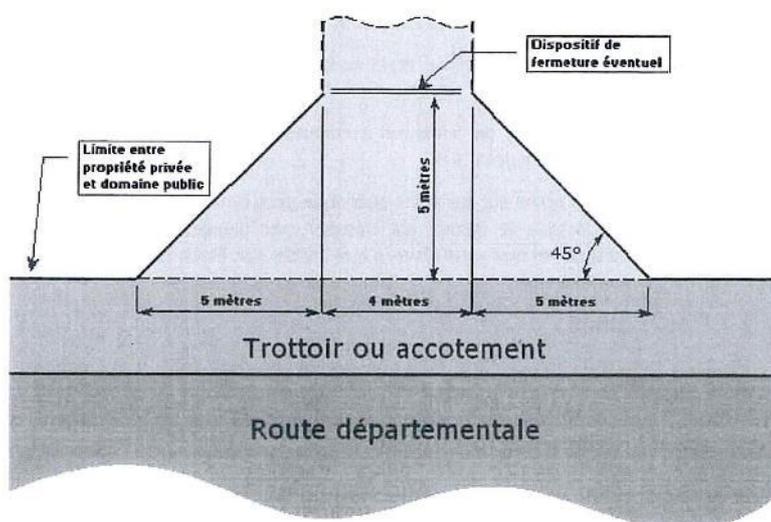
### Accès collectif le long des routes départementales hors agglomération

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 m. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 m par rapport à cet alignement



### Accès individuel le long des routes départementales hors agglomération

La voie d'accès aura une largeur de 4 m. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 m par rapport à cet alignement.



De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

### Adaptation

Voir aménagement.

### **Affouillements et exhaussements de sol**

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis, les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 m et que leur surface est au moins égale à 100 m<sup>2</sup> (R.421-23 (f) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 m et que leur surface est au moins égale à 2 hectares (R.421-19(k) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur au moins égale à 2 m et d'une surface au moins égale à 100 m<sup>2</sup> sont soumis à permis d'aménager quel que soit leur importance (R 421-20 du code de l'urbanisme).

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

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements (R421-23 (e) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements (R.421-19 (j) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R421-20 du code de l'urbanisme).

### **Aires de jeux et de sports ouvertes au public**

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares (R.421-19(h) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R.421-20 du code de l'urbanisme).

### **Alignement**

Limite entre les fonds privés et le domaine public. 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.

### **Aménagement**

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

### **Annexe**

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

### **Baie**

Ouverture dans un mur ou une charpente.

### **Caravane**

Sont regardés comme des caravanes, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

### **Carrière**

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur

l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

### **Changement de destination**

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

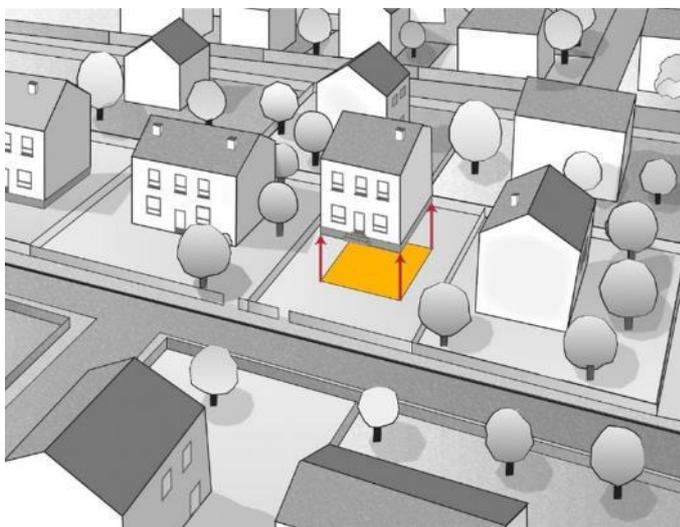
Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

### **Clôture**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, placée sur tout ou partie d'un terrain pour en fixer les limites.

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

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



### **Constructions à usage d'activité économique**

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

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

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

### **Constructions à usage artisanal**

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

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

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

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

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

### **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.

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

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

### **Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est défini par l'article R420-1 du code de l'urbanisme.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction. N'est pas compris dans l'emprise au sol :

- les débords et les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises dès lors que leur profondeur ne dépasse pas 0,50m,
- les piscines y compris couvertes,
- une annexe par terrain dès lors que leur emprise au sol par unité est inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup>.

### **Exploitation agricole**

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation x nombre d'associés.

Sont réputés agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (...). Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

### **Extension**

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

### **Garages collectifs de caravanes**

Voir dépôts de véhicules.

### **Habitations légères de loisirs**

Constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R. 111-32 du Code de l'Urbanisme.

#### **Hauteur**

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

#### **Impasse**

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

#### **Opérations d'aménagement ou de construction**

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

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

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

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

#### **Parcs d'attractions Art. R 442 du Code de l'Urbanisme**

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

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

#### **Réfection**

Action de remettre en état, de réparer, de remettre à neuf.

#### **Stationnement de caravanes**

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles R.111-37 et R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

#### **Surface 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 :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- 4° 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 ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° 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, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° 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 ;
- 8° 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.

### **Surface de vente**

La surface de vente permet de mesurer en m<sup>2</sup> la superficie consacrée à la vente de produits et de services au sein d'un magasin.

### **Surface minimum d'installation**

La définition de la surface minimum d'installation (SMI) dans le département du Rhône est fixée par l'arrêté ministériel n°2000-5092 du 10/11/2000.

La surface minimum d'installation en polyculture élevage est fixée par l'arrêté n°2000-5092 du 10 Novembre concernant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Rhône :

- 16 ha pour les communes ou parties de communes classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, Saint Laurent de Chamousset, Saint Symphorien-sur-Coise, Vaugneray (secteurs des Monts du Lyonnais) ;
- 18 ha pour le reste du département.

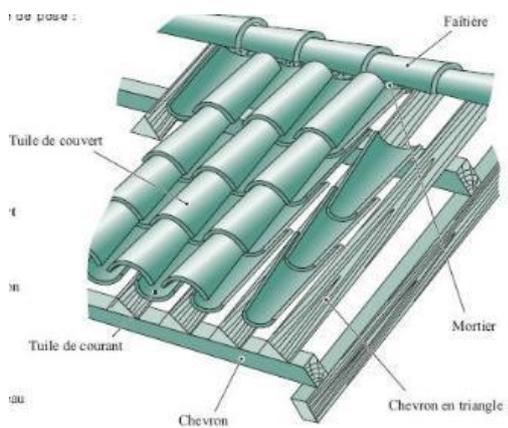
### **Terrain**

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

### **Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes**

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

## Tuiles en courant et en couvert



## Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

## Volume

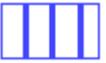
Un volume simple se définit par trois dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur. On considère comme un volume différent, le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.

## INFORMATION DELIVREES PAR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Le document graphique contient les prescriptions graphiques suivantes :

Catégorie	Symbologie	Prescriptions
<p><b>Bâti remarquable</b></p> <p>et</p> <p><b>Ensemble bâti remarquable</b></p>	  	<p><b>Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme</b></p> <p>Les bâtiments, formes urbaines et éléments identifiés sur le document de zonage sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains.</p> <p>Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite, sauf cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.</p> <p>Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie, forme des toitures, couvertures, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures.</p> <p>Les travaux sur bâtiments anciens respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, ...</p> <p>Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur).</p> <p>Les extensions, adjonctions devront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant et les constructions environnantes. Les teintes seront conformes au nuancier annexé au PLU.</p> <p>Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.</p> <p>Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.</p> <p>Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm. Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 m par rapport au faîtage du bâtiment existant.</p> <p>Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites).</li> <li>- De respecter et mettre en valeur les caractéristiques</li> </ul>

		<p>structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;</li> <li>- De dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs ;</li> <li>- De préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable ;</li> <li>- D'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés ;</li> <li>- De conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosque, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, rocaille...) ;</li> <li>- De préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspectives, allées, bosquets, traitements des cheminements...) qui forme un ensemble cohérent avec le bâti ;</li> <li>- De prévoir un traitement des accès cohérent avec le site ;</li> <li>- D'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.</li> </ul>
<p><b>Bâtiment pouvant changer de destination</b></p>		<p><b>Au titre de l'article L.123-1-5-II-4 du Code de l'Urbanisme</b></p> <p>Les changements de destination des bâtiments agricoles, identifiés au règlement graphique, vers les destinations de logements, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, et d'activité sont autorisés sous réserve d'acceptation par l'autorité compétente, des éventuelles extensions de réseaux rendues nécessaires et mises à sa charge ou soumises à sa participation financière et sont conditionnés au fait que le changement de destination n'entrave pas le fonctionnement des activités agricoles ni n'altère les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables. De plus, les projets ne devront pas compromettre la qualité paysagère et écologique du site.</p> <p>Les projets ne pourront s'opérer que sous réserve de l'accord de la CDPENAF au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme en zone agricole.</p>
<p><b>Orientations d'aménagement et de programmation</b></p>		<p><b>Au titre des articles L.151-6 à 7-2 du Code de l'Urbanisme</b></p> <p>Les secteurs concernés par les dispositions d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de type « sectorielle » sont signalés sur le règlement graphique via cette trame spécifique.</p>

		Ils restent couverts par les dispositions du présent règlement.
<b>Emplacement réservé</b>	 	<p><b>Au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme</b></p> <p>Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.</p> <p>Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction pour un autre objet que celui de l'emplacement réservé est interdite sur les terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.</p> <p>Les emplacements réservés à vocation d'aménagement de voirie sont distingués des autres emplacements réservés par une couleur orange.</p>
<b>Espace boisé classé</b>		<p><b>Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme</b></p> <p>Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme concernant les coupes et abattages d'arbres.</p> <p>Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 2 m par rapport à la limite des Espaces Boisés Classés identifiés sur le règlement graphique du PLU.</p>
<b>Espace vert à préserver</b> <b>Cœur d'ilôt à préserver</b>	 	<p><b>Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</b></p> <p>Il s'agit des espaces représentant un intérêt particulier pour le paysage, le maintien et la perméabilité des sols, voire la fonctionnalité écologique du site. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>- Un maximum de 20 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôtures, etc.) ;</li> <li>- Les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et/ou sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout ;</li> <li>- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sont autorisés.</li> </ul> <p>Sont autorisées les aménagements et constructions liés et nécessaires à l'entretien, à la traversée et à la valorisation des cours d'eau.</p>
<b>PPRni Zone bleue</b>		<p><b>Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRni) du Garon</b></p> <p>Se reporter aux annexes pour les prescriptions associées.</p>
<b>PPRni Zone rouge</b>		<p><b>Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRni) du Garon</b></p>

		Se reporter aux annexes pour les prescriptions associées.
<b>PPRni Zone verte HGM</b>		<b>Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRni) du Garon</b> Se reporter aux annexes pour les prescriptions associées.
<b>Zone humide</b>		<p><b>Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme</b> Dans les espaces de zones humides sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;</li> <li>- Tout exhaussement et affouillement de sol ;</li> <li>- Tout aménagement de sous-sols et opération d'ancrage ;</li> <li>- Tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;</li> <li>- Tout aménagement de dispositif d'assainissement même végétalisé ;</li> <li>- Tout aménagement susceptible d'altérer le fonctionnement et l'alimentation de la zone humide.</li> </ul> <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;</li> <li>- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p><b>En cas de projet</b>, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 juin 2017) est requise. Si la zone humide est confortée, la réglementation préalablement exposée s'applique.</p> <p><b>Dans le cas où la dégradation ou la destruction d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation correspondant aux dispositions fixées par le document en vigueur devront être réalisées.</b></p>
<b>Haie à préserver</b>		<p><b>Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</b> Les haies repérées au règlement graphique structurent les paysages ouverts et sont des supports pour le déplacement de la faune. En bordure de voirie, ils rythment les cheminements et qualifient les entrées de bourgs et de villages. Ces alignements végétaux sont à conserver, à compléter ou à créer.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le percement est possible pour permettre l'accès si l'abattage ne représente pas plus de 10 % du linéaire de la haie ;</li> <li>- Les alignements peuvent être déplacés et doivent être remplacés en cas de destruction dans un ratio de 1 pour 1, en privilégiant la même unité foncière et/ou jusqu'à une distance maximale de 500 m.</li> </ul> <p>Une dérogation à l'obligation de compensation peut être faite pour des raisons de sécurité publique, de visibilité routière ou encore d'état phytosanitaire des arbres.</p>

<p><b>Linéaire commercial</b></p>		<p><b>Au titre de l'article L.151-16 du code de l'Urbanisme</b>          Au sein des linéaires commerciaux en rez-de-chaussée recensés sur le règlement graphique, les locaux destinés aux commerces et activités de service ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.</p>
<p><b>Mur remarquable</b></p>		<p><b>Au titre de l'article L.151-19° du code de l'Urbanisme</b>          Les murs patrimoniaux en pierres doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.          D'une manière générale, il conviendra de limiter les percements pour la réalisation d'accès à travers les murs patrimoniaux repérés. Cependant ces derniers sont autorisés s'ils ne dépassent pas 3,50 m de largeur.</p>
<p><b>Arbre remarquable</b></p>		<p><b>Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</b>          Les arbres remarquables marquent le paysage et l'ambiance du quotidien des usagers du territoire. Implantés dans les espaces verts, les parcs privés ou publics, ils ont un intérêt particulier d'un point de vue écologique et paysager. Ils doivent être préservés.          Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable et ne peuvent être autorisés que s'ils sont motivés par un état phytosanitaire ne permettant pas son maintien et/ou par la sécurisation des biens et personnes.</p>
<p><b>Lisière agricole à préserver</b></p>		<p><b>Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</b>          Bande tampon de 10 m inconstructible.</p>
<p><b>Périmètre d'attente de projet</b></p>		<p><b>Au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme</b>          Seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet la réhabilitation, l'extension et/ou la surélévation limitées dès lors que l'emprise au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup>, et le changement de destination des constructions existantes.</p>

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

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous destinations qui peuvent être règlementés. Le lexique national est repris et il est précisé pour éviter toute confusion.

1. **Exploitations agricoles ou forestières** : correspondent aux activités ci-dessous
  - a. Exploitations agricoles : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment l'implantation de siège d'exploitation ainsi que les constructions destinées au logement du matériel, des animaux, des récoltes et aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.
  - b. Exploitations forestières : L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique. Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
2. **Habitation** : constitue un espace de vie où les habitants séjournent et dorment d'une manière durable
  - a. Logement : espace permettant de loger des habitants d'une ville et non spécifique (cf. hébergement). Cette sous-destination recouvre les constructions (sous forme de maisons individuelles, d'immeubles collectifs...) destinées au logement principal, secondaire, ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements.

Logement abordable :

### PRODUITS EN ACCESSION A LA PROPRIETE ABORDABLE

Montage	Opérateur	Conditions d'acquisition	Fiscalité locale
Accession sociale TVA 20%	Bailleurs ou coopératives HLM bénéficiant du FGAS	Plafonds de ressources (PLS accession) et PLI, et prix de sortie sécurisé	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
PSLA TVA 5,5%	Bailleurs ou coopératives HLM bénéficiant du FGAS	Plafonds de ressources (entre le PLUS et le PLS) et prix de sortie sécurisé	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
Bail Réel Solidaire TVA 5,5%	Office Foncier Solidaire	Plafonds de ressources (=PSLA) et prix de sortie sécurisé	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
SCIAPP (Accession Progressive à la Propriété) TVA à 5,5%	Bailleurs	Plafonds de ressources (=PLUS ou PLAI) et prix de sortie sécurisé	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
Vente HLM TVA à 5,5%	Bailleurs	Revente prioritaire à l'occupant puis à des occupants du parc du bailleur concerné puis à d'autres occupants du parc social avant d'être mis en vente à tous types de ménages	Aux conditions habituelles

Source : PLH

- b. Hébergement : Cette sous destination comprend les résidences ou foyers avec service. Il s'agit notamment des maisons de retraites, des résidences universitaires, des foyers de

travailleurs et des résidences autonomie. Il s'agit de logements particuliers répondant à un besoin particulier.

3. **Commerces et activités de services** : regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.

a. Artisanat et commerces de détail : recouvre les constructions commerciales destinées à la vente de biens directe à la clientèle ainsi que les activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Les activités suivantes constituent des activités de la sous destination :

▪ Alimentaire :

- alimentation générale ;
- boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
- boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
- caviste ;
- produits diététiques ;
- primeurs ;
- point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile...

▪ Non alimentaire :

- équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter... ;
- équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage... ;
- automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence... ;
- loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie... ;
- divers : coiffeur, pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie...

b. Restauration : Établissement commercial où l'on vend des repas et/ou des boissons contre paiement (restaurant, bar café...).

c. Commerce de gros : l'ensemble des entreprises qui achètent et vendent des biens exclusivement à d'autres entreprises ou acheteurs professionnels.

d. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Les activités suivantes constituent des activités de la sous-destination :

- reprographie, imprimerie, photocopie, serrurier ;
- Banques, assurances, agences immobilières, agence de voyage, auto-école ;
- professions libérales : Médecins, Architecte, Avocat, Notaire, Géom, Expert-Comptable, éditeur... ;
- laboratoire d'analyse, ou radiologie ;

- établissements de service ou de location de matériel : laveries automatiques, stations de lavage, loueur de voiture, vidéothèque, salle de jeux (Bowling, laser game, escape game...)... ;
- e. Hôtels : recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
  - f. Autres hébergements touristiques : recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
  - g. Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
4. **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général.
- a. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
  - b. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
  - c. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
  - d. Salles d'art et de spectacles : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
  - e. Equipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public...
  - f. Autres équipements recevant du public : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
5. **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** : Le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction, artisanat). Les autres activités du secteur tertiaire recouvrent un vaste champ d'activités qui regroupe les transports, les bureaux, les services sans accueil de clientèle.

- a. Industrie : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances ;
- b. Entrepôts : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.
- c. Bureaux : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Ils correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises.
  - sièges sociaux ;
  - bureaux d'études : informatique, urbanisme, bureaux d'études techniques... ;
- d. Centre de congrès et d'exposition : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Sont également encadrées les occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les clôtures et les murs de soutènement,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - o parcs d'attractions ouverts au public,
  - o aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - o aires de stationnement ouvertes au public,
  - o dépôts de véhicules,
  - o garages collectifs de caravanes,
  - o affouillements et exhaussements de sol,
  - o tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements.

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

## ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 16 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que

d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1-9 du code de l'urbanisme).

## **MIXITE SOCIALE**

Dans l'ensemble des zones urbaines, tout programme de logements de plus 4 logements doit prévoir un minimum de 50% de la surface de plancher pour du logement abordable.

## **TERRAINS ISSUS DE LA DIVISION D'UNE OPERATION D'ENSEMBLE**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme s'apprécient lot par lot.

## **ACCES ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES**

L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

## **PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE**

L'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a prescrit la réalisation d'un recensement et d'un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Les modalités de réalisation de ce travail ont été précisées par :

Le décret 95-21 du 9 Janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation, l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal a été défini par les arrêtés préfectoraux de classement des Routes à Grandes Circulation.

A ce titre est concernée la RD 342-01, 342-02 et 342-03, classée en infrastructure bruyante de catégorie 3 suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3410 du 2 Juillet 2009 et affectée par des zones de bruit d'une largeur de 100 m de part et d'autre de l'infrastructure.

A ce titre sont concernées les RD 30, 34 et 63, classées en infrastructure bruyante de catégorie 4 suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3410 du 2 Juillet 2009 et affectée par des zones de bruit d'une largeur de 30 m de part et d'autre de l'infrastructure.

## **PRISE EN COMPTE DES RISQUES GEOLOGIQUES**

Une étude de sol a été réalisée par le bureau d'études IMSrn. Elle est annexée au présent PLU. Les conclusions sont les suivantes :

Le territoire communal est divisé en 2 zones :

- La zone rouge constructible sous certaines conditions
- La zone blanche qui nécessite une maîtrise des écoulements

### **La zone Rouge**

Les préconisations sur ce secteur sont les suivantes :

Toute construction neuve est interdite.

Concernant le bâti existant, sont autorisés :

Les abris de jardin, garages et constructions annexes aux bâtiments existants non destinés à l'occupation humaine, et limités à une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup>. Les constructions devront être adaptées à la nature et à la morphologie des terrains

Les travaux d'utilité publique, tels que les routes, réseau, ainsi que ceux de nature à réduire les risques, ou à les annuler sous réserve d'études géotechniques suffisantes

La gestion des eaux :

Une parfaite maîtrise des écoulements est recommandée, l'eau étant un facteur déclencheur et aggravant vis-à-vis des phénomènes de glissements de terrain. Ainsi, il est préférable qu'aucun rejet d'eau ne soit effectué dans la pente :

- Les eaux usées seront évacuées dans un réseau d'assainissement collectif ou après traitement, évacuées par canalisation étanche vers un émissaire capable de les recevoir. Cette évacuation ne devra pas induire de contraintes supplémentaires (augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, déstabilisation des terrains situés en aval...). Dans le cas d'impossibilité technique (absence de réseau ou d'émissaire à proximité), il sera possible d'envisager un rejet dans les terrains à condition qu'ils présentent une capacité d'absorption suffisante et sans incidence sur la stabilité,
- Les eaux pluviales et les eaux collectées par drainage seront évacuées par canalisation étanche vers un réseau collectif ou un émissaire capable de les recevoir. Cette évacuation ne devra pas induire de contraintes supplémentaires (augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, déstabilisation des terrains situés en aval...).

### **La zone Blanche**

Seule une parfaite maîtrise des écoulements est à prendre en compte, l'eau étant un facteur déclencheur et aggravant vis-à-vis des phénomènes de glissement de terrain. Ainsi, il est préférable qu'aucun rejet d'eau ne soit effectué dans la pente.

- Les eaux usées seront évacuées dans un réseau d'assainissement collectif ou après traitement, évacuées par canalisation étanche vers un émissaire capable de les recevoir. Cette évacuation ne devra pas induire de contraintes supplémentaires (augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, déstabilisation des terrains situés en aval...). Dans le cas d'impossibilité technique (absence de réseau ou d'émissaire à proximité) ou économique (mesures dépassant 10% de la valeur du projet), il sera possible d'envisager un rejet dans les terrains à condition qu'ils présentent une capacité d'absorption suffisante et sans incidence sur la stabilité.
- Les eaux pluviales et les eaux collectées par drainage seront évacuées par canalisation étanche vers un réseau collectif ou un émissaire capable de les recevoir. Cette évacuation ne devra pas induire de contraintes supplémentaires (augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, déstabilisation des terrains situés en aval...).

## PRISE EN COMPTE DU PPRI GARON

La commune est concernée par le PPRI du Garon, approuvé le 11 juin 2015, le long des cours d'eau, Grand Val et le Jonan (zones rouge et bleue), le Mornantais et son affluent le ruisseau de la Condamine (zones rouge et verte) et le long des ruisseaux de Corsenat et du Fondagny (zone rouge). Le reste de la commune est incluse dans le périmètre de la zone blanche. Les constructions et aménagements réalisés dans ces zones devront être conformes aux dispositions du PPRI, annexées au présent PLU (Pièce n°11).

## DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES (U, AU, A et N)

### Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées

---

#### **Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans un état de viabilité conforme à l'usage attendu et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité pour tous, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.

#### **Accès carrossable**

Un seul accès carrossable par unité foncière est autorisé. Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publique, l'accès carrossable sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

La sécurité des accès est appréciée au regard de la position des accès (le plus perpendiculairement possible à la voie), leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic. L'autorisation de construire peut-être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers sur la voie publique (abaissement de bordure notamment) à la charge du particulier. Aucune manœuvre particulière des véhicules sur la voie ouverte à la circulation ne doit être nécessaire pour accéder à l'unité foncière.

Un accès peut être refusé au titre de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, en cas d'atteinte à la sécurité publique.

#### **Voirie**

La cohérence de l'aménagement avec le statut et les usages souhaités peut conduire à mettre en œuvre des dimensions supérieures aux minimums définis ci-dessous.

La destination des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité et le rôle de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les nouvelles voies d'une longueur inférieure à 50 m devront présenter d'une chaussée large d'au moins 3 m et de 2 trottoirs permettant une largeur de passage libre de tout obstacle d'au minimum 1,5 m. Un trottoir unique, présentant les mêmes caractéristiques de largeur et implanté du côté bâti, pourra être accepté en l'absence de propriétés bâties sur l'autre côté de la voie.

Les nouvelles voies d'une longueur entre 50 et 100 m devront présenter une chaussée large d'au moins 4 m. Les nouvelles voies d'une longueur supérieure feront l'objet d'un dimensionnement adapté au contexte urbain dans lequel elles s'inscrivent.

Toute nouvelle voie, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

Afin de favoriser le maillage viaire, les voies nouvelles en impasse sont à proscrire. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, l'impasse devra respecter les deux conditions suivantes :

- réaliser une aire de retournement permettant les manœuvres des engins de collecte des déchets et des véhicules d'entretien et de secours ;
- réaliser une perméabilité piétonne, ou la réservation d'une emprise permettant ultérieurement la réalisation d'une perméabilité piétonne ou d'un prolongement de la voie ouverte à la circulation, sauf impossibilité technique manifeste.

### **Article 13 : Conditions de desserte par les réseaux**

---

#### **Eau potable et défense incendie**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. En cas d'impossibilité technique justifiée en zone A et N, les constructions pourront être desservies par un puits ou un forage, dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul minimale de 3 m des canalisations d'eau potable.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Le branchement et le dispositif associé au réseau public de distribution d'eau potable ou les dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **Eaux usées**

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application du zonage d'assainissement annexé au PLU.

Dans le cas où la mise aux normes de dispositif d'assainissement non collectif n'est pas techniquement possible dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou N est possible.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

De même, les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie devront être dirigés vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public peut être subordonnée aux prescriptions du gestionnaire.

## **Eaux pluviales**

### **Infiltration et rétention des eaux pluviales**

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

Dans le cas d'une incapacité technique d'une infiltration à la parcelle, des solutions alternatives pourront être mises en place, avec l'accord préalable de la collectivité compétente, soit par ordre de priorité :

- rejet direct vers le milieu naturel ;
- raccordement au système de collecte des eaux pluviales ;

Le débit de rejet maximum doit être compatible avec la capacité des ouvrages du système public de collecte des eaux pluviales et la vulnérabilité des milieux récepteurs. Tout rejet devra s'inscrire dans le respect des exigences du code de l'Environnement et notamment au titre des articles 214-1 à 6.

L'aménageur devra se conformer aux dispositions particulières prévues par le Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales du bassin versant du Gardon annexé au présent document.

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales doivent être intégrés ou bénéficier d'un traitement paysager cohérent avec la conception générale des espaces libre du projet.

### **Récupération et rejet des eaux pluviales**

Les cuves de récupération des eaux de pluie seront de préférence enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (caves, garages...) et non visibles depuis l'espace public.

Les rejets des eaux pluviales en provenance des toitures des constructions ou saillies de type balcon, terrasse, coursive... sur le domaine public sont interdits. Si elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné en conséquence.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigés dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe et dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales.

### **Eaux usées non-domestique**

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

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

### **Réseaux divers**

Les réseaux de distributions doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simple poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour la desserte des lotissements et des opérations groupées, les réseaux nouveaux de distribution doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

Les travaux de renforcement de réseaux de distribution électrique, selon leur importance et si la continuité de la ligne le permet, doivent être réalisés en souterrain et à la charge du vendeur.

### **Ordures ménagères**

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères.

Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.

Les composteurs ne doivent pas être implantés en limite séparative, donc en retrait et leur intégration paysagère doit être soignée.

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

## **ZONE UA**

---

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

#### **Zone urbaine centrale correspondant au cœur du village ancien de la commune de Mornant**

Immédiatement constructible, cette zone de forte densité est composée d'un bâti implanté sur un parcellaire serré et dans laquelle les constructions sont à édifier à l'alignement des voies publiques ou avec un léger retrait et en ordre continu ou semi - continu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone multifonctionnelle est destinée à accueillir l'habitat, les commerces, les services et les activités artisanales compatible avec la fonction habitat afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines.

Cette zone comporte des secteurs définis au regard des règles d'implantation et des hauteurs des constructions :

- Le secteur UA1 correspond au vieux bourg originel ;
- Le secteur UA2 correspond aux extensions du vieux bourg.

La zone UA est concernée :

- par des Orientations d'aménagement et de programmation : la desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation » ;
- par plusieurs périmètres Monuments Historiques.

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 28 Juin 2013.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 Juin 2012.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitat	Logement	(1)
	Hébergement	(1)
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	(2)
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	(3)
	Centre de congrès et d'exposition	

(1) Les constructions à vocation de logements sont :

- En secteurs UA1 et UA2 :

Pour toute opération visant à créer 3 logements et plus, y compris le logement d'origine, 60% des logements de l'opération doivent avoir chacun une surface de plancher au moins égale à 55 m<sup>2</sup>.

- En secteur UA1 :

Les nouvelles constructions et la surélévation de l'existant ne sont pas autorisées.

Seules les extensions latérales sont autorisées.

Les annexes sont autorisées dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- En secteur UA2 :

Les constructions à vocation d'habitation et d'hébergement sont autorisées. Pour tout programme de plus de 4 logements (hors bâti ou ensemble remarquable), 50% minimum de la surface de plancher doit être affectée à du logement abordable.

(2) Les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

(3) Les constructions à vocation de bureaux sont autorisées dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **ARTICLE UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes,** et des habitations légères de loisirs ;

**Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules ;
- les garages collectifs de caravanes.

**L'ouverture de carrières.**

#### **ARTICLE UA 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées à des conditions particulières**

---

**Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;

**Les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de bassin ;

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

# CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

## ARTICLE UA 3 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

### Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 m.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 m et à condition qu'ils n'entravent pas le bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

### Règle d'implantation générale

**Dans le secteur UA1**, les constructions doivent s'implanter à l'alignement actuel ou futur ou en continuité des constructions voisines.

**Dans le secteur UA2**, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait n'excédant pas 3 m à condition qu'un mur de clôture en maçonnerie pleine d'une hauteur limitée à 2 m assure la continuité de la façade urbaine.

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il est autorisé un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 3 m par rapport à **l'alignement**.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les aménagements des constructions existantes implantés différemment de la règle générale.

### Règle d'implantation particulière

Préservation d'un mur de clôture : en cas de présence de murs de clôtures en pierre repérées sur le document graphique, les constructions nouvelles peuvent s'implanter avec un recul maximum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur afin de préserver le mur existant.

## ARTICLE UA 4 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

---

### Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

### Règles d'implantation générale

---

Dans le secteur UA1, les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative à l'autre limite séparative (ordre continu).

Dans le secteur UA2, les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au moins (ordre continu ou semi-continu).

Dans le cas d'un retrait, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les aménagements des constructions existantes implantés différemment de la règle générale.

### **Règle d'implantation particulière**

Préservation d'un mur de clôture : en cas de présence de murs de clôtures en pierre repérées sur le document graphique, les constructions nouvelles peuvent s'implanter avec un recul maximum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur afin de préserver le mur existant.

### **ARTICLE UI 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 6 : Emprise au sol**

---

- Dans la zone UA1 vieux bourg, le coefficient d'emprise au sol est fixé 80%
- Dans la zone UA2 extensions vieux bourg, le coefficient d'emprise au sol est fixé 70%

### **ARTICLE UA 7 : Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des constructions avoisinantes.

Dans le secteur UA1 : la hauteur maximale des constructions est limitée à 10,50 m.

Dans le secteur UA2 : la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m.

### **Règles particulières**

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UA 8 : Aspect extérieur des constructions – aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

Au titre de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

### Intégration dans le site

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

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

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

### Adaptation au terrain naturel

Dans le cas d'un terrain plat ou avec une pente inférieure à 5%, les mouvements de sol supérieurs à 0,60m (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Lorsqu'un terrain possède des parties en pente, la construction d'un bâtiment ne doit pas entraîner des mouvements de terre excessifs. Ni hauteur de déblais, ni hauteur de remblais ne devra excéder :

- 1 m pour des terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15% ;
- 1,50 m pour des terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30% ;
- 2 m pour des terrains dont la pente naturelle est supérieure à 30%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes de garages et aux murs de soutènement.

Les enrochements de type cyclopéens sont interdits. Seuls les ouvrages de soutènement de petits éléments, manipulables à bras d'homme sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches, des maçonneries de moellons enduits. Les gabions sont autorisés.

Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,20 m de hauteur.



*Enrochement de type cyclopéen interdit*



*Muret en gabion autorisés*

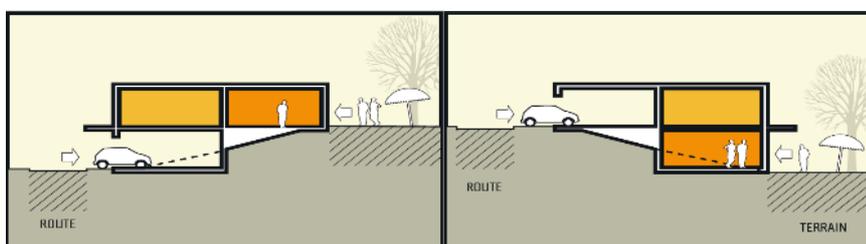
Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus.

**Illustration de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente**



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

### *Illustration de la règle : mini-série l'impact de l'accès voiture*



*Source : Habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)*

## **Aspect général des bâtiments**

### **VOLUMETRIE**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale.

Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes. En outre, les volumes devront se démarquer parcelle par parcelle, tout en respectant la plus grande continuité possible entre les parcelles. Les décrochés de toitures se limiteront à 0,80 cm.

### **FAÇADES**

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

La couleur des enduits devra être sélectionnée dans le nuancier communal.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies des constructions voisines.

Les ouvertures sont à maintenir dans leur proportion d'origine.

Les niches de statues et les encadrements de baies anciennes (fenêtre à meneau, linteau mouluré) doivent être consolidés, restaurés et maintenus en l'état, respectant le principe des encadrements d'origine de l'immeuble.

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

Les enduits ciment et les mortiers à base de ciments sont déconseillés en façade.

Trois types de finitions de façades sont recommandés suivant les dispositions d'origine de l'immeuble :

- soit un enduit plein compatible avec la maçonnerie d'origine de préférence au mortier de chaux recouvert par un badigeon à la chaux ou par une peinture minérale (voir le nuancier du PLU) ;
- soit en pierre apparente rejointoyé de préférence au mortier de chaux ;
- soit enduit à pierre vue de préférence au mortier de chaux.

Les murs en pierre de taille de bonne facture pourront rester en pierres apparentes.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade ou seront en briques apparentes. Les conduits de cheminées anciennes seront à conserver et à restaurer. La configuration des nouveaux conduits sera conforme aux dispositions d'origine (boisseau de proportion rectangulaire)

Les menuiseries devront privilégier le bois et respecter les formes d'origine (profil, matériaux, teinte, dessin, composition...) :

- à deux vantaux composés de 2,3 carreaux égaux pour les fenêtres à proportion verticale ;
- pleine ou avec imposte vitrée pour les portes.

Les portes de garage sont à traiter en accord avec les autres menuiseries selon un dessin sobre et traditionnel. Les volets roulants ou rideaux métalliques sont interdits.

Les gouttières nouvelles correspondront aux dispositions traditionnelles du bâti ancien. Les descentes d'eaux pluviales en PVC sont déconseillées.

Les antennes, tableaux électriques et ventouses chaudière sont interdits en façade sur rue, et à fortiori en surplomb du domaine public.

#### **Dans le secteur UA1**

Ouvrages en saillie ou en retrait :

La création d'ouvrage en saillie (balcon, auvents, bow-windows) est interdite. Les loggias et les balcons intégrés dans le volume bâti sont autorisés.

Les garde-corps devront présenter une composition sobre et épurée en harmonie avec le contexte du vieux bourg (ouvrages simples).

#### **Volets :**

Les volets doivent être à un ou deux battants, en privilégiant le bois, et se rabattre sur la façade à l'exception des baies en rez-de-chaussée en respect des dispositions d'origine de l'immeuble.

Les volets roulants ou accordéon sont interdits. Les jalousies (stores à lames orientables) sont susceptibles d'être acceptées en cas d'impossibilité de volets à la française. Elles doivent être intégrées à l'arrière d'un lambrequin.

#### **Commerces :**

- Devantures : elles ne sont pas assujetties au nuancier communal. Toutefois, les teintes retenues devront être en harmonie avec l'environnement bâti.
- Enseignes : les caissons et les panneaux sont interdits, et les lettres des enseignes doivent être en lettre individuelles découpées.
- Bâches : les couleurs des bâches doivent être en harmonie avec l'environnement bâti.

#### **Dans le secteur UA2 :**

- Les ouvertures rondes, type hublots sont interdites ;
- Ouvrage en saillie ou en retrait ;

La création d'ouvrage en saillie (balcons, auvents, bow-windows, terrasses...) est interdite. Les balcons filants ou non, inférieurs à 50cm de profondeur sont tolérés, sans allège. Les loggias intégrées dans le volume bâti sont autorisées.

**Volets :**

Les volets doivent être à un ou deux battants et se rabattre sur la façade à l'exception des baies en rez-de-chaussée.

Les volets à un seul battant sont acceptés pour des ouvertures inférieures ou égales à 40 cm de largeur.

Pour les constructions neuves, les jalousies, les brises soleils orientables et de type accordéons sont autorisés. Les volets roulants sont autorisés s'ils sont masqués par un lambrequin ou intégrés dans la maçonnerie.

**Commerces :**

- Devantures : elles ne sont pas assujetties au nuancier communal. Toutefois, les teintes retenues devront être en harmonie avec l'environnement bâti.
- Enseignes : les caissons et les panneaux sont interdits, et les lettres des enseignes doivent être en lettre individuelles découpées.
- Bâches : les couleurs des bâches doivent être en harmonie avec l'environnement bâti.

**TOITURES**

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 35% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension et autant que possible parallèle à la rue. La pente des toitures doit autant que possible être en continuité avec les pans de toitures voisines.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Les conduits de cheminées anciennes seront à conserver et à restaurer. La configuration des nouveaux conduits seront conformes aux dispositions d'origine (boisseau de proportion rectangulaire, briques jointoyées...).

Dépassée de toiture : elle ne peut excéder 50 cm de profondeur et sa dimension doit tenir compte des dépassées voisines.

Ouverture dans le toit : les fenêtres de toiture d'une dimension maximum de 55x78 cm pourront être tolérées à condition d'être intégrées dans le plan de la toiture et de positionner la longueur dans le sens de la pente de la toiture. Un maximum de deux ouvertures par pan de toiture est autorisé. Elles doivent être axées avec les fenêtres de façade. Les systèmes d'occultation extérieure sont interdits.

**Dans le secteur UA1**

Les toitures doivent avoir un, deux, trois pans par volume dans le sens convexe selon leur localisation dans le tissu urbain pour.

En couvert et en courant, les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles. La couverture peut être panachée de ton rouge vieilli et ton rouge.

**Dans le secteur UA2**

Lorsque la construction est isolée, elle peut être à 4 pans.

Les couvertures doivent être couvertes par la tuile canal creuse, au moins en couvert. Les tuiles demi-ronde type romane sont tolérées. Elles doivent être soit panachées ton rouge vieilli soit ton rouge. Les toits terrasses sont autorisés pour une annexe d'un seul niveau, si celle-ci n'est pas visible depuis la rue. Des couvertures différentes et des pentes moindres sont autorisées pour des constructions accolées de type véranda.

**CLOTURES**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Au centre du village, en particulier, la clôture permet, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement.

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit. L'harmonie doit être recherchée :

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

Les clôtures implantées en bordure de voie doivent être réalisées par un mur en maçonnerie pleine enduite, si elles ne sont pas réalisées en pierres. La hauteur totale est comprise entre 1,50 m et 2,00 m. Les murs seront recouverts d'une couvertine en tuiles à 1 ou 2 pans.

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

Les clôtures implantées en limite séparative seront composées :

- soit par un mur en maçonnerie pleine enduite dont la hauteur est comprise entre 1,50m et 2,00m ;
- soit par un muret d'une hauteur maximum de 0,50m surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur totale comprise entre 1,50 et 2,00m ;
- soit par un grillage doublé d'une haie végétale (hauteur comprise entre 1,50 et 2,00 m).

Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :

- les associations de matériaux hétéroclites ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

Tout type de pare-vue plaqué contre la clôture est interdit sur les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques.

*Illustration de la règle : Exemples de pare-vues plaqués interdits en limite des voies ouvertes à la circulation*



## **ARTICLE UA 9 : Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules (lorsqu'ils sont liés à un usage pour lequel des emplacements sont requis) correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

**Pour les constructions à usage de logements :**

- Dans le secteur UA1 : il n'est pas demandé de place de stationnement ;

- Dans le secteur UA2 : Il est demandé deux places de stationnement minimum par logement. Aucune obligation de stationnement ne s'impose pour le logement locatif aidé.

**Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat :**

1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

**Pour les constructions à usage de commerces :**

Il n'est pas demandé de place de stationnement.

**Pour les constructions à usage d'hôtellerie :**

1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Règle relative au stationnement deux roues :**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 3 logements, de bureaux, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'habitation et 2 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> pour les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

**Article UA 10 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation**

---

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il est demandé un arbre haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène

**Coefficient de pleine terre :**

- En zone UA1, le coefficient pleine terre est fixé à 10% minimum
- En zone UA2, le coefficient pleine terre est fixé à 20% minimum

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

**ARTICLE UA 11 : Performances énergétiques et environnementales**

---

Les constructions neuves faisant preuve d'exemplarité énergétique et/ou environnementale et/ou à énergie positive peuvent bénéficier d'une bonification de leurs droits à construire (article R. 111-21 du Code de la construction et de l'habitation) dans une limite de 30% de la surface de plancher à condition que le projet respecte les règles de hauteur et de gabarit règlementées aux articles précédents.

Les installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables devront rechercher à minimiser l'impact visuel de l'installation dans le souci de préserver le caractère du bâti ancien afin de garantir au mieux son intégration dans son environnement. Les prescriptions du « Guide des capteurs solaires » annexé au présent document devront être pris en compte.

Les panneaux photovoltaïque et/ou thermiques devront faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son

épaisseur et en bas de pente. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée ;

- Les panneaux photovoltaïques ou thermiques sont interdits en façade et au sol.
- Ils pourront représenter jusqu'à 100% du pan de toit à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet d'ensemble cohérent
- Sur les toitures des bâtis secondaires de petit gabarit, des abris de jardin, des annexes, des verrières, des vérandas et des hangars agricoles, ils pourront représenter 100% de la surface du versant concerné à condition que leur intégration soit soignée.

Dans la zone UA1, les panneaux solaires sont interdits.

Les éoliennes en toiture sont interdites.

## **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UA 12 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

Se référer aux dispositions générales.

### **ARTICLE UA 13 : Desserte des terrains par les réseaux publics**

---

Se référer aux dispositions générales.

## ZONE UB

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine immédiatement constructible, de densité moyenne en périphérie immédiate du centre ancien.**

Cette zone immédiatement constructible est composée d'un bâti dans laquelle les constructions sont à édifier à l'alignement des voies publiques ou avec un léger retrait et en ordre semi - continu par rapport aux limites séparatives de propriété ou en retrait de ces dernières.

Cette zone multifonctionnelle est destinée à accueillir l'habitat, les commerces, les bureaux et les activités artisanales compatible avec la fonction habitat afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines.

Cette zone comporte des secteurs définis au regard des règles d'implantation et des hauteurs des constructions :

- Le secteur UB1 correspond à une zone aux abords immédiats du centre village de Mornant ;
- Le secteur UB2 correspond aux extensions du centre village de Mornant. Son éloignement du centre est plus important et revêt un caractère d'habitat plus dispersé.

La zone UB est concernée :

- par des Orientations d'aménagement et de programmation. La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».
- par plusieurs périmètres Monuments Historiques.

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 28 Juin 2013.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 Juin 2012.

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

## USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	(1)
	Exploitation forestière	
Habitat	Logement	(2)
	Hébergement	
Commerce et de activités services	Artisanat et commerce de détail	(3)
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	(4)
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

(1) L'extension des constructions et annexes (hors usage entraînant l'instauration d'un périmètre sanitaire) à usage agricole sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur un tènement foncier où existe déjà une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU.

(2) Les constructions à vocation de logements sont autorisées.

Pour tout programme de plus de 4 logements (hors bâti ou ensemble remarquable), 50% minimum de la surface de plancher doit être affectée à du logement abordable.

(3) Les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

(4) Seule l'évolution de l'existant est autorisée.

### **Article UB 1 : Occupations et utilisation du sol interdites**

---

**Le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, et des habitations légères de loisirs ;

**Les autres occupations et utilisations** du sol suivantes :

- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules ;
- les garages collectifs de caravanes.

**L'ouverture de carrières.**

### **Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées à des conditions particulières**

---

**Les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de bassin.

**Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;

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

# CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

## ARTICLE UB 3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

### **Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 m.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

### **Règle d'implantation générale**

Le long des voies, les façades des constructions doivent s'implanter :

- soit dans une bande comprise entre 0 et 3 m ;
- soit en continuité des constructions voisines.

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront à 3 m de l'alignement actuel ou futur.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les aménagements des constructions existantes implantés différemment à la règle générale.

### **Règle d'implantation particulière**

Préservation d'un mur de clôture : en cas de présence de murs de clôtures en pierre repérées sur le document graphique, les constructions nouvelles peuvent s'implanter avec un recul maximum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur afin de préserver le mur existant.

## ARTICLE UB 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

### **Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

### **Règle d'implantation**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une limite séparative ;
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 m.

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 m par rapport à la limite de fond de parcelle

---

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 3 m

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les aménagements des constructions existantes implantés différemment à la règle générale.

#### **ARTICLE UB 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les constructions à usage d'annexe d'une emprise au sol supérieur à 5 m<sup>2</sup> devront s'implanter à une distance minimale de 1m par rapport au nu de la façade du bâtiment principal.

#### **ARTICLE UB 6 : Emprise au sol**

---

Dans la zone UB1, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 70 %

Dans la zone UB2, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 65 %

#### **ARTICLE UB 7 : Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements et extensions des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction et à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

#### **ARTICLE UB 8 : Aspect extérieur des constructions – aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

---

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

Au titre de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

#### **Intégration dans le site**

---

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

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

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

Se référer au nuancier pour les teintes d'enduit.

### Adaptation au terrain naturel

Dans le cas d'un terrain plat ou avec une pente inférieure à 5%, les mouvements de sol supérieurs à 0,60m (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Lorsqu'un terrain possède des parties en pente, la construction d'un bâtiment ne doit pas entraîner des mouvements de terre excessifs. Ni hauteur de déblais, ni hauteur de remblais ne devra excéder :

- 1 m pour des terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15% ;
- 1,50 m pour des terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30% ;
- 2 m pour des terrains dont la pente naturelle est supérieure à 30%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes de garages et aux murs de soutènement.

La pente des talus ne devra pas excéder 20% et ceux-ci devront être plantés.

Les enrochements de type cyclopéens sont interdits. Seuls les ouvrages de soutènement de petits éléments, manipulables à bras d'homme sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches, des maçonneries de moellons enduits. Les gabions sont autorisés.

Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,20 m de hauteur.



Les enrochements de type cyclopéen sont interdits



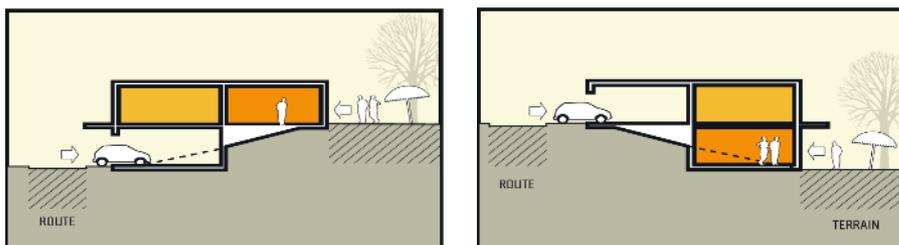
Muret en gabion

Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus.

**Illustration de la règle** : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



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

**Illustration de la règle** : mini-série l'impact de l'accès voiture

*Source : Habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV ; PNRCAUE 38, 73)*

**Aspect général des bâtiments****VOLUMETRIE**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

**FAÇADES**

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La teinte des enduits de façade sera sélectionnée dans le nuancier communal.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes.

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

Les enduits ciment et les mortiers à base de ciments sont interdits en façade.

Les façades respecteront une ordonnance régulière. Les travées devront être axées. La multiplicité des formes d'ouvertures et les ouvertures monumentales sont proscrites.

Les murs en pierre de bonne facture pourront rester en pierres apparentes.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Les gouttières nouvelles correspondront aux dispositions traditionnelles du bâti ancien. Les descentes d'eaux pluviales en PVC sont déconseillées.

Les antennes, tableaux électriques et ventouses chaudière sont interdits en façade sur rue, et à fortiori en surplomb du domaine public.

**Commerces :**

- Devantures : elles ne sont pas assujetties au nuancier communal. Toutefois, les teintes retenues devront être en harmonie avec l'environnement bâti.
- Enseignes : les caissons et les panneaux sont interdits, et les lettres des enseignes doivent être en lettre individuelles découpées.
- Bâches : les couleurs des bâches doivent être en harmonie avec l'environnement bâti.

**TOITURES**

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 35 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande

dimension et de préférence parallèle à la rue.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction plus importante.

Ouvertures dans le toit :

Les fenêtres de toiture pourront être tolérées à condition d'être intégrées dans le plan de la toiture et de positionner la longueur dans le sens de la pente de la toiture. Un maximum de deux ouvertures par pan de toiture est autorisé. Elles doivent être axées avec les fenêtres de façade.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou de tuiles romanes demi rondes. Elles doivent être soit panachées ton rouge vieilli ou ton rouge.

Une annexe d'un seul niveau pourra avoir un toit terrasse. Les toitures courbes sont interdites.

Dépassée de toiture : Elle ne peut excéder 50 cm de profondeur et sa dimension doit tenir compte des dépassées voisines.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement dans le secteur UB2.

Les volumes annexes de type véranda peuvent avoir des couvertures autres qu'en tuiles avec des pentes de toit moindres.

## **CLOTURES**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Au centre du village, en particulier, la clôture permet, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement.

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit. L'harmonie doit être recherchée :

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

Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :

- les associations de matériaux hétéroclites ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...
- les parties maçonnées devront recevoir un enduit dont la teinte sera sélectionnée dans le nuancier communale.

### **Les clôtures implantées en bordure de voie publique ou privée ouverte à la circulation**

Leur hauteur est limitée à 1.80 m.

Elles seront composées d'un muret maçonné d'une hauteur maximum de 0.60 m, surmonté d'une grille en ferronnerie, en grillage ou barreaudage. Le doublage des clôtures par une haie vive est conseillé.

En présence d'un mur à préserver au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, un mur plein pourra être accordé sous réserve d'une plus-value quant à l'insertion urbaine du projet.

Tout type de pare-vue plaqué contre la clôture est interdit sur les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques.

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

### **Les clôtures implantées en limite séparative**

Elles seront composées :

- soit par un mur en maçonnerie pleine enduite dont la hauteur est comprise entre 1,50m et 2,00m ;
- soit par d'un muret maçonné, surmonté d'une grille en ferronnerie, en grillage ou barreaudage soit par un grillage doublé d'une haie végétale. La hauteur totale du dispositif sera comprise entre 1,50 et 2,00 m).

Le doublage des clôtures par une haie vive est conseillé. Les pare-vues sont tolérés.

Dans le cas où il existe une différence altimétrique entre deux terrains de plus d'un mètre, ou en présence d'un mur de soutènement, la clôture ne peut être composée que d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un muret de 0.50 m surmonté d'une grille en ferronnerie dont la hauteur totale ne peut dépasser 1.50m.

*Illustration de la règle* : Exemples de pare-vues plaqués interdits en limite d'une voie ouverte à la circulation



## **ARTICLE 9 UB : Réalisation d'aires de stationnement**

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

### **Pour les constructions à usage d'habitation**

2 places par logement.

Aucune obligation de stationnement ne s'impose pour le logement locatif aidé.

### **Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat**

1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Pour les constructions à usage de commerces**

1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### **Pour les constructions à usage d'entrepôt**

1 place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

### **Pour les constructions à usage d'hôtellerie**

1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Règle relative au stationnement deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 3 logements, de bureaux, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'habitation et 2 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> pour les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UB 10 : Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

L'espace disponible hors emprise du bâtiment et notamment les marges de recul par rapport aux voies (à l'exclusion de l'accès, du stationnement et des espaces de manœuvre des véhicules dans la parcelle) doivent être plantés et traités en jardin d'agrément.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il est demandé un arbre haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène

#### **Emprise des espaces de pleine terre :**

- En zone UB1, le coefficient pleine terre est fixé à 20% minimum
- En zone UB2, le coefficient pleine terre est fixé à 25% minimum

Ces normes ne sont pas applicables pour les constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UB 11 : Performances énergétiques et environnementales**

---

Les constructions neuves faisant preuve d'exemplarité énergétique et/ou environnementale et/ou à énergie positive peuvent bénéficier d'une bonification de leurs droits à construire dans une limite de 30% de la surface de plancher à condition que le projet respecte les règles de hauteur et de gabarit règlementées aux articles précédents.

Les installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables devront rechercher à minimiser l'impact visuel de l'installation dans le souci de préserver le caractère du bâti ancien afin de garantir au mieux son intégration dans son environnement. Les prescriptions du « Guide des capteurs solaires » annexé au présent document devront être pris en compte.

Les panneaux photovoltaïque et/ou thermiques devront faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur et en bas de pente. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée ;
- Les panneaux photovoltaïques et/ou thermiques sont interdits en façade et au sol ;
- Ils pourront représenter jusqu'à 100% du pan de toit à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet d'ensemble cohérent ;
- Sur les toitures des bâtis secondaires de petit gabarit, des abris de jardin, des annexes, des verrières, des vérandas et des hangars agricoles, ils pourront représenter 100% de la surface du versant concerné.

Les éoliennes en toiture sont interdites.

## **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UB 12 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

Se référer aux dispositions générales.

### **ARTICLE UB 13 : Desserte des terrains par les réseaux publics**

---

Se référer aux dispositions générales.

---

## ZONE UC

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Cette zone comprend des secteurs de tissu bâti pavillonnaire proche des équipements et services, des secteurs de tissu bâti pavillonnaire peu dense et à l'écart des équipements et services ainsi que des secteurs correspondant à de l'habitat éparse et éloigné du cœur de ville.

La zone UC est concernée :

- par des Orientations d'aménagement et de programmation. La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation » ;
- des périmètres monuments historiques.

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 28 Juin 2013.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 Juin 2012.

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

La zone UC au lieu-dit le Calichet est concernée par des risques géologiques : se reporter aux dispositions générales du présent règlement et au document graphique (plan risques).

## USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	(1)
	Exploitation forestière	
Habitat	Logement	(2)
	Hébergement	
Commerce et de services	Artisanat et commerce de détail	(3)
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(4)
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	(5)
	Centre de congrès et d'exposition	

(1) L'extension des constructions et annexes (hors usage entraînant l'instauration d'un périmètre sanitaire) à usage agricole sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur un tènement foncier où existe déjà une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU

(2) Les constructions à vocation de logements sont autorisées.

Pour tout programme de plus de 4 logements (hors bâti ou ensemble remarquable), 50% minimum de la surface de plancher doit être affectée à du logement abordable.

(3) Les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

(4) Les constructions de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées sous réserve d'être compatible avec la vocation majoritaire d'habitat et de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

(5) Les constructions à vocation de bureaux dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition qu'elles soient intégrées à l'habitation.

### **Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**Le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, et des habitations légères de loisirs ;

**Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules ;
- les garages collectifs de caravanes.

**L'ouverture de carrières.**

### **Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées à des conditions particulières**

---

**Les piscines** (y compris couverte) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de bassin.

**Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et public, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;

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

# CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

## ARTICLE UC 3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

### **Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 m.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

### **Règle d'implantation générale**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

### **Dérogations possibles :**

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les aménagements des constructions existantes implantés différemment à la règle générale,

Préservation d'un mur de clôture : en cas de présence de murs de clôtures en pierre repérées sur le document graphique, les constructions nouvelles peuvent s'implanter avec un recul maximum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur afin de préserver le mur existant.

## ARTICLE UC 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

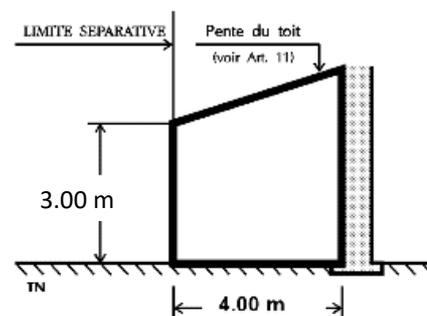
### **Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

### **Règles d'implantation**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m.

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



### Dérogations possibles :

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les aménagements des constructions existantes implantés différemment à la règle générale.

### ARTICLE UC 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'annexe d'une emprise au sol supérieure à 5 m<sup>2</sup> devront s'implanter à une distance minimale de 1m par rapport au nu de la façade du bâtiment principal.

### ARTICLE UC 6 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,20.

### ARTICLE UC 7 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements et extensions des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction et à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

### ARTICLE UC 8 : Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

Au titre de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

### **Intégration dans le site**

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

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

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

### **Adaptation au terrain naturel**

Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Dans le cas d'un terrain plat ou avec une pente inférieure à 5%, les mouvements de sol supérieurs à 0,60 m (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Lorsqu'un terrain possède des parties en pente, la construction d'un bâtiment ne doit pas entraîner des mouvements de terre excessifs. Ni hauteur de déblais, ni hauteur de remblais ne devra excéder :

- 1 m pour des terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15% ;
- 1,50 m pour des terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30% ;
- 2 m pour des terrains dont la pente naturelle est supérieure à 30%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes de garages et aux murs de soutènement.

La pente des talus ne devra pas excéder 20% et ceux-ci devront être plantés.

La hauteur des murets de soutènement ne devra toutefois pas excéder 1,20 m.

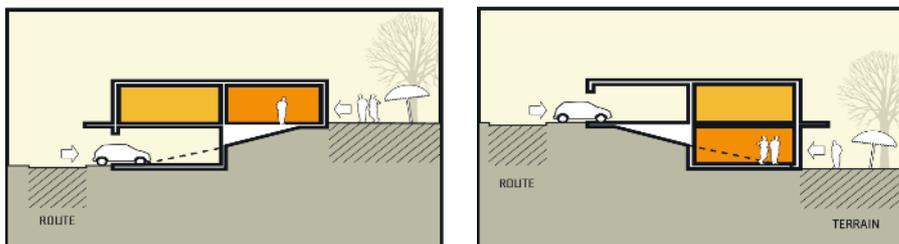
Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus.

**Illustration de la règle** : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



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

**Illustration de la règle** : mini-série l'impact de l'accès voiture



*Source : Habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)*

## Aspect général des bâtiments

### VOLUMETRIE

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

### FAÇADES

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies des constructions voisines.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc.). L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Se référer au nuancier communal pour le choix des couleurs des enduits.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Les antennes, tableaux électriques et ventouses chaudière sont interdits en façade sur rue, et à fortiori en surplomb du domaine public.

### TOITURES

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 35 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension et de préférence parallèle à la rue.

Dans ce cas, les couvertures doivent être couvertes par la tuile canal creuse ou par de la tuile romane demi ronde. Elles doivent être soit panachées ton rouge vieilli soit ton rouge.

Les toitures sont autorisées avec une pente plus faible et d'autres matériaux de couverture pour les volumes de type véranda.

Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes et pour les volumes secondaires accolés à une construction plus importante.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Concernant les ouvertures dans le toit :

Les fenêtres de toiture sont autorisées à condition d'être intégrées dans le plan de la toiture et de positionner la longueur dans le sens de la pente de la toiture. Un maximum de deux ouvertures par pan de toiture est autorisé.

Les dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **CLOTURES**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Au centre du village, en particulier, la clôture permet, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement.

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit. L'harmonie doit être recherchée :

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

Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :

- les associations de matériaux hétéroclites ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...
- les parties maçonnées devront recevoir un enduit dont la teinte sera sélectionnée dans le nuancier communale.
- 

### **Les clôtures implantées en bordure de voie publique ou privée ouverte à la circulation**

Leur hauteur est limitée à 1.80 m.

Elles seront composées d'un muret maçonné d'une hauteur maximum de 0.60 m, surmonté d'une grille en ferronnerie, en grillage ou barreaudage. Le doublage des clôtures par une haie vive est conseillé.

En présence d'un mur à préserver au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, un mur plein pourra être accordé sous réserve d'une plus-value quant à l'insertion urbaine du projet.

Tout type de pare-vue plaqué contre la clôture est interdit sur les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques.

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

### **Les clôtures implantées en limite séparative**

Elles seront composées :

- soit par un mur en maçonnerie pleine enduite dont la hauteur est comprise entre 1,50m et 2,00m ;
- soit par d'un muret maçonné, surmonté d'une grille en ferronnerie, en grillage ou barreaudage soit par un grillage doublé d'une haie végétale. La hauteur totale du dispositif sera comprise entre 1,50 et 2,00 m).

Le doublage des clôtures par une haie vive est conseillé. Les pare-vues sont tolérés.

Dans le cas où il existe une différence altimétrique entre deux terrains de plus d'un mètre, ou en présence d'un mur de soutènement

la clôture ne peut être composée que d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un muret de 0.50 m surmonté d'une grille en ferronnerie dont la hauteur totale ne peut dépasser 1.50m.

*Illustration de la règle* : Exemples de pare-vues plaqués interdits



## ARTICLE UC 9 : Réalisation d'aires de stationnement

---

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les normes minima suivantes sont exigées :

### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

2 places par logement et au-delà de 110 m<sup>2</sup> de surface de plancher 3 places.

Aucune obligation de stationnement ne s'impose pour le logement locatif aidé.

### **Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat :**

1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

### **Règle relative au stationnement deux roues :**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 3 logements, de bureaux, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'habitation et 2 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> pour les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UC 10 : Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

---

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il est demandé un arbre haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène.

### **Emprise des espaces de pleine terre :**

- En zone UC, le coefficient de pleine terre est fixé à 30 % minimum

Ces normes ne sont pas applicables pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou

d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UC11 : Performances énergétiques et environnementales**

---

Les constructions neuves faisant preuve d'exemplarité énergétique et/ou environnementale et/ou à énergie positive peuvent bénéficier d'une bonification de leurs droits à construire dans une limite de 30% de la surface de plancher à condition que le projet respecte les règles de hauteur et de gabarit règlementées aux articles précédents.

Les installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables devront rechercher à minimiser l'impact visuel de l'installation dans le souci de préserver le caractère du bâti ancien afin de garantir au mieux son intégration dans son environnement. Les prescriptions du « Guide des capteurs solaires » annexé au présent document devront être pris en compte.

Les panneaux photovoltaïque et/ou thermiques devront faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur et en bas de pente. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée ;
- Les panneaux photovoltaïque et/ou thermiques sont interdits en façade et au sol.
- Ils pourront représenter jusqu'à 100% du pan de toit à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet d'ensemble cohérent ;
- Sur les toitures des bâtis secondaires de petit gabarit, des abris de jardin, des annexes, des verrières, des vérandas et des hangars agricoles, ils pourront représenter 100% de la surface du versant concerné.

Les éoliennes en toiture sont interdites.

## **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UC12 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

Se référer aux dispositions générales.

### **ARTICLE UC 13 : Desserte des terrains par les réseaux publics**

---

Se référer aux dispositions générales.

## ZONE UH

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine immédiatement constructible, correspondant aux principaux hameaux de la commune : la Plaine, Bellevue, La Côte, Logis neuf, le Rosséon et la Pavière.**

Cette zone est principalement dédiée à l'habitat.

La zone se répartie en deux sous-secteurs :

- **UH1** : sur le secteur de la Pavière marqué par des enjeux patrimoniaux spécifiques ;
- **UH2** : sur les secteurs de la Plaine, de Bellevue, de La Côte, du Logis neuf et de Rosséon dont la constructibilité est très limitée en raison soit de problématiques d'assainissement, d'un caractère isolé et/ou d'une accessibilité difficile.

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 28 Juin 2013.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 Juin 2012.

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

## USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitat	Logement	(1)
	Hébergement	
Commerce et de activités services	Artisanat et commerce de détail	(2)
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(3)
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	(4)
	Centre de congrès et d'exposition	

(1) Les annexes lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction d'habitation existante et dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

En UH1 uniquement : Les nouvelles constructions de logement et l'extension des existantes sont autorisées.

En UH2, les changements de destination pour de l'habitat sont autorisés dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher

(2) UH1 : Les constructions d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher à condition qu'ils soient intégrés dans une construction existante.

UH2 : Les changements de destination à usage d'artisanat sont autorisés dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

(3) Les constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

(4) Les constructions de bureaux dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation.

### Article UH 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

---

**Le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, et des habitations légères de loisirs ;

**Les autres occupations et utilisations** du sol suivantes :

- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules ;
- les garages collectifs de caravanes.

**L'ouverture de carrières.**

### Article UH 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées à des conditions particulières

---

**Les piscines** (y compris couverte) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante dans la zone dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de bassin.

**Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et public, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;

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

# CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

## ARTICLE UH 3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

### **Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 m.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

### **Règle d'implantation générale**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les aménagements des constructions existantes implantés différemment de la règle générale.

## ARTICLE UH 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

### **Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

### **Règle d'implantation**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 m. L'implantation en limite est autorisée pour les annexes.

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- les aménagements des constructions existantes implantés différemment de la règle générale.

### **ARTICLE UH 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les constructions à usage d'annexe d'une emprise au sol supérieur à 5 m<sup>2</sup> devront s'implanter à une distance minimale de 1m par rapport au nu de la façade du bâtiment principal.

### **ARTICLE UH 6 : Emprise au sol**

---

En UH1 : le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,20.

En UH 2 : non réglementé.

### **ARTICLE UH 7 : Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements et extensions des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction et à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

### **ARTICLE UH 8 : Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

---

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

Au titre de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

#### **Intégration dans le site**

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

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

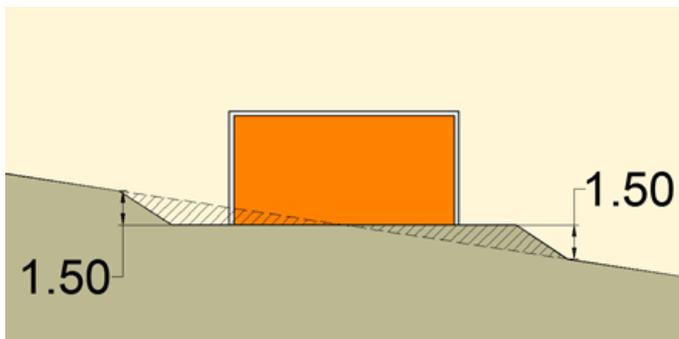
Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc...

#### **Adaptation au terrain naturel**

Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 1,50 m mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).

**Illustration de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente**



Source : Habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

La pente des talus ne devra pas excéder 40% et ceux-ci devront être plantés.

La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 1,50 m.

Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus.

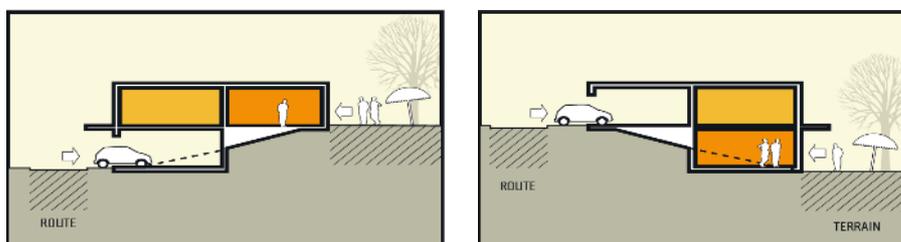
Les enrochements de type cyclopéens sont interdits. Seuls les ouvrages de soutènement de petits éléments, manipulables à bras d'homme sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches, des maçonneries de moellons enduits. Les gabions sont autorisés. Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,50 m de hauteur

**Illustration de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente**



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

**Illustration de la règle : mini-série l'impact de l'accès voiture**



*Source : Habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)*

## **Aspect général des bâtiments**

---

### **VOLUMETRIE**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

### **FAÇADES**

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies des constructions voisines.

Se référer au nuancier communal pour le choix des couleurs des enduits.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc.). L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Prendre connaissance du nuancier communal pour le choix des teintes d'enduit.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Les gouttières nouvelles correspondront aux dispositions traditionnelles du bâti ancien. Les descentes d'eaux pluviales en PVC sont déconseillées.

Les antennes, tableaux électriques et ventouses chaudière sont interdits en façade sur rue, et à fortiori en surplomb du domaine public.

### **TOITURES**

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 35 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension et de préférence parallèle à la rue.

Dans ce cas, les couvertures doivent être couvertes par la tuile canal creuse ou par de la tuile romane demi ronde. Elles doivent être soit panachées ton rouge vieilli soit ton rouge.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées. Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes et pour les extensions accolées à une construction plus importante.

Les toitures sont autorisées avec une pente plus faible et avec d'autres matériaux de couverture pour les volumes de type véranda.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

### **CLOTURES**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son

identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Au centre du village, en particulier, la clôture permet, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement.

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit. L'harmonie doit être recherchée :

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

Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :

- les associations de matériaux hétéroclites ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...
- les parties maçonnées devront recevoir un enduit dont la teinte sera sélectionnée dans le nuancier communale.

#### **Les clôtures implantées en bordure de voie publique ou privée ouverte à la circulation**

Leur hauteur est limitée à 1.80 m.

Elles seront composées d'un muret maçonné d'une hauteur maximum de 0.60 m, surmonté d'une grille en ferronnerie, en grillage ou barreaudage. Le doublage des clôtures par une haie vive est conseillé.

En présence d'un mur à préserver au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, un mur plein pourra être accordé sous réserve d'une plus-value quant à l'insertion urbaine du projet.

Tout type de pare-vue plaqué contre la clôture est interdit sur les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques.

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

#### **Les clôtures implantées en limite séparative**

Elles seront composées :

- soit par un mur en maçonnerie pleine enduite dont la hauteur est comprise entre 1,50m et 2,00m ;
- soit par d'un muret maçonné, surmonté d'une grille en ferronnerie, en grillage ou barreaudage soit par un grillage doublé d'une haie végétale. La hauteur totale du dispositif sera comprise entre 1,50 et 2,00 m).

Le doublage des clôtures par une haie vive est conseillé. Les pare-vues sont tolérés.

Dans le cas où il existe une différence altimétrique entre deux terrains de plus d'un mètre, ou en présence d'un mur de soutènement

la clôture ne peut être composée que d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un muret de 0.50 m surmonté d'une grille en ferronnerie dont la hauteur totale ne peut dépasser 1.50m.

*Illustration de la règle : Exemples de pare-vues plaqués interdits***ARTICLE UH 9 : Réalisation d'aires de stationnement**

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les normes minima suivantes sont exigées :

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

2 places par logement et au-delà de 110 m<sup>2</sup> de surface de plancher 3 places.

Aucune obligation de stationnement ne s'impose pour le logement locatif aidé.

**Pour les constructions à usage de bureaux :**

1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

**ARTICLE UH 10 : Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- La surface du terrain doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion d'au moins 30 % de la surface du terrain ;
- La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il est demandé un arbre haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène.

**Emprise des espaces de pleine terre :**

- En zone UH1, le coefficient de pleine terre est fixé à 45 % minimum
- En zone UH2, le coefficient de pleine terre est fixé à 30 % minimum

Ces normes ne sont pas applicables pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UH 11 : Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions neuves faisant preuve d'exemplarité énergétique et/ou environnementale et/ou à énergie

positive peuvent bénéficier d'une bonification de leurs droits à construire (article R. 111-21 du Code de la construction et de l'habitation) dans une limite de 30% de la surface de plancher à condition que le projet respecte les règles de hauteur et de gabarit règlementées aux articles précédents.

Les installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables devront rechercher à minimiser l'impact visuel de l'installation dans le souci de préserver le caractère du bâti ancien afin de garantir au mieux son intégration dans son environnement. Les prescriptions du « Guide des capteurs solaires » annexé au présent document devront être pris en compte.

Les panneaux photovoltaïque et/ou thermiques devront faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur et en bas de pente. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée ;
- Les panneaux photovoltaïque et/ou thermiques sont interdits en façade et au sol.
- Ils pourront représenter jusqu'à 100% du pan de toit à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet d'ensemble cohérent ;
- Sur les toitures des bâtis secondaires de petit gabarit, des abris de jardin, des annexes, des verrières, des vérandas et des hangars agricoles, ils pourront représenter 100% de la surface du versant concerné.

Les éoliennes en toiture sont interdites.

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UH 12 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

---

Se référer aux dispositions générales.

### ARTICLE UH 13 : Desserte des terrains par les réseaux publics

---

Se référer aux dispositions générales.

## **ZONE UI**

---

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

#### **Zone urbaine équipée à vocation économique, à dominante artisanale ou tertiaire**

La zone Ui comprend un secteur Uid, lié à la présence de la déchetterie et de la compostière.

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 28 Juin 2013.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 Juin 2012.

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

# USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

## Dans la zone Ui hors secteur Uid

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitat	Logement	(1)
	Hébergement	
Commerce et de services	Artisanat et commerce de détail	(2)
	Restauration	
	Commerce de gros	(2)
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	(3)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(3)
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

(1) Les constructions d'habitation sont autorisées si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée au volume de la construction à usage d'activités économique, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux et sous réserve de ne pas représenter plus de 25% de la surface de plancher totale de la construction à usage d'activité économique. L'entrée du logement ne doit pas être séparée et doit être prévue depuis la partie du bâtiment à usage d'activité.

(2) Les constructions à vocation de commerce sous réserve :

- qu'elles constituent un espace d'exposition-vente, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total, à condition d'être directement liées à une activité de production existante sur le même tènement et à condition que la surface commerciale n'excède pas 50% de la surface de plancher affectée à la production ;
- ou qu'elles soient nécessaires à la vie de la zone et aux entreprises, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total.

(3) Les constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

### **Dans le secteur Uid**

Les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, sauf celles à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

### **Article UI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**Le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, et des habitations légères de loisirs ;

**Les piscines ;**

**Les autres occupations et utilisations du sol** suivantes :

- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les aires de jeux et de sport.

**L'ouverture de carrières.**

### **Article UI 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées à des conditions particulières**

---

**Les installations et ouvrages techniques nécessaires** au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;

**Les affouillements et exhaussements de sol**, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et ne portant pas atteinte au caractère des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et ne gênant pas l'écoulement des eaux.

# CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

## ARTICLE UI 3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

### **Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 m.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

### **Règle d'implantation générale**

Le long des voies, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voiries internes à la zone et avec un retrait de 7 m par rapport à l'alignement de la RD 83.

Le long de la RD 342, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 15 m par rapport à l'axe de la voie.

Les zones ainsi dégagées doivent être plantées et engazonnées.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les aménagements des constructions existantes implantés différemment de la règle générale.

## ARTICLE UI 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

### **Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

### **Règle d'implantation**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif pourront s'implanter soit sur limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 m.

## ARTICLE UI 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UI 6 : Emprise au sol**

---

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder **65 %** de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UI 7 : Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 m**.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements et extensions des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction et à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## **ARTICLE UI 8 : Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

---

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

### **Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel**

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

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

L'orientation et la conception des constructions tiendront compte de la nécessité d'implanter une façade principale sur rue pour participer à son animation (entrée principale, porche, baie vitrée, etc...).

Les mouvements de sols (déblais, remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Le traitement des dénivelés pourra être envisagé soit sous la forme d'un talus végétalisé, soit par la mise en œuvre de restanques en maçonnerie enduites. Les murs de soutènement dont la hauteur hors sol dépasserait les 2 m seront formellement interdits, sauf impossibilité technique démontrée. La végétalisation des talus est obligatoire.

### **Aspect général des bâtiments et autres éléments**

#### **Conditions générales**

Les superstructures, les plantations et les parties libres de chaque parcelle doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que l'aspect et la tenue de la zone n'en soit pas altérée.

#### **Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

### **Façades**

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale et en harmonie avec elle.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...). Les bardages d'un aspect brillant sont interdits.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

### **Matériaux**

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

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Prendre connaissance du nuancier communal pour le choix des teintes d'enduit.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une recherche d'harmonie avec la nature et l'aspect des matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

### **Toitures**

Les pentes de toiture sont limitées à 15%. Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées. Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 15% maximum.

Tous les éléments techniques (climatisation, panneaux...) sur les toitures devront être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant. Les couleurs claires et vives sont interdites.

### **Clôtures**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

L'harmonie doit être recherchée :

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

Les clôtures doivent être constituées par un treillis soudé et/ou des haies vives composées avec des espèces locales. Elles devront garantir une transparence visuelle entre les espaces publics et privés. Une bande végétale d'au moins 2,50 m sera implantée le long des clôtures. Les murs sont interdits.

Cette disposition s'applique le long des clôtures séparatives des terrains comme à celle édifiées en bordure des voies.

Toutefois, des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité liées à l'activité autorisée dans la zone. Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec les clôtures existantes sera recherchée.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec les clôtures environnantes.

### **Éléments techniques**

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter

l'impact visuel.

### **Energie renouvelable**

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée,
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou les dissimuler.

### **ARTICLE UI 9 : Réalisation d'aires de stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes minima suivantes sont notamment exigées :

#### **Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt :**

1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Pour les constructions à usage de bureau :**

1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

2 places de stationnement par logement.

Aucune obligation de stationnement ne s'impose pour le logement locatif aidé.

Seules les surfaces de circulation seront imperméables, les surfaces de stationnement devant permettre l'infiltration des eaux.

### **ARTICLE UI 10 : Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de détente.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il est demandé un arbre haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène.

#### **Emprise des espaces de pleine terre :**

- Le coefficient de pleine terre est fixé à 15 % minimum

### **ARTICLE UI 11 : Performances énergétiques et environnementales**

---

Les constructions neuves faisant preuve d'exemplarité énergétique et/ou environnementale et/ou à énergie

positive peuvent bénéficier d'une bonification de leurs droits à construire (article R. 111-21 du Code de la construction et de l'habitation) dans une limite de 30% de la surface de plancher à condition que le projet respecte les règles de hauteur et de gabarit règlementées aux articles précédents.

Les installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables devront rechercher à minimiser l'impact visuel de l'installation dans le souci de préserver le caractère du bâti ancien afin de garantir au mieux son intégration dans son environnement. Les prescriptions du « Guide des capteurs solaires » annexé au présent document devront être pris en compte.

Les panneaux photovoltaïque et/ou thermiques devront faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur et en bas de pente. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée ;
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures ;
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou les dissimuler ;
- Ils pourront représenter jusqu'à 100% du pan de toit à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet d'ensemble cohérent
- Sur les toitures des bâtis secondaires de petit gabarit, des abris de jardin, des annexes, des verrières, des vérandas et des hangars agricoles, ils pourront représenter 100% de la surface du versant concerné.

Les éoliennes en toiture sont interdites.

Les installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables au sol sont uniquement autorisées sur les sols pollués ou en friche.

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UI 12 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

---

Se référer aux dispositions générales.

### ARTICLE UI 13 : Desserte des terrains par les réseaux publics

---

Se référer aux dispositions générales.

## **ZONE UE**

---

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone urbaine aménagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au lieu-dit La Grange Dodieu.**

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 28 Juin 2013.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 Juin 2012.

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

## USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitat	Logement	(1)
	Hébergement	
Commerce et de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	(2)
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	(2)
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

- (1) Les constructions à vocation d'habitation sont autorisées si elles sont destinées à loger ou abriter des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone et dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher Les annexes lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.
- (2) Uniquement pour les constructions identifiées comme « Bâtiment remarquable à préserver », les sous-destinations « Restauration » et « Hôtels » sont autorisées.

### **Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**Le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, et des habitations légères de loisirs ;

**Les autres occupations et utilisations du sol** suivantes :

- les dépôts de véhicules ;
- les garages collectifs de caravanes.

**L'ouverture de carrières.**

### **Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées à des conditions particulières**

---

**Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;

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

# CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

## ARTICLE UE 3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

### **Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 m.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

### **Règle d'implantation générale**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en continuité des constructions voisines ;
- soit à une distance de 5m minimum.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 m.

## ARTICLE UE 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

### **Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

### **Règle d'implantation**

Les constructions doivent s'implanter soit :

- soit en continuité des constructions voisines ;
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 m.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les aménagements des constructions existantes implantés différemment de la règle générale.

## ARTICLE UE 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 6 : Emprise au sol**

---

Non réglementé

## **ARTICLE UE 7 : Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée mais doit rester en cohérence avec la hauteur des constructions voisines.

## **ARTICLE UE 8 : Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

---

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

### **Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel**

L'implantation des constructions devra s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

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

Les mouvements de sols (déblais, remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

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

### **Aspect général des bâtiments**

#### **Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

#### **Façades**

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

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

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

#### **Toitures**

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe.

Dans le cas d'une toiture dont la pente est comprise, entre 25 et 35 %, la couverture sera réalisée en tuiles creuses ou de type romane demi-ronde avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension et

de préférence parallèle à la rue.

Des pentes de toitures plus faibles et des couvertures différentes ainsi que les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes et pour les extensions accolées à une construction plus importante.

### **Clôtures**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit. L'harmonie doit être recherchée :

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

Pour les clôtures implantées en bordure de voie et en limite séparative, elles peuvent être :

- soit en maçonnerie enduite ;
- soit composés de muret n'excédant pas 0,50 m de hauteur surmonté d'une claire voie ou d'un grillage.

Dans tous les cas la hauteur totale sera comprise entre 1,50 et 2,00 m.

Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

---

### **ARTICLE UE 9 : Réalisation d'aires de stationnement**

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, sur des parcs de stationnement situés à l'intérieur ou à l'extérieur des propriétés.

---

### **ARTICLE UE 10 : Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

- En zone UE, le coefficient de pleine terre est fixé à 20% minimum.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;

- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal cohérent et en harmonie avec le paysage.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène ;
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations. Il sera exigé un arbre pour 5 places de stationnement réparti de façon homogène ;
- La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée ;
- La surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

### **ARTICLE UE 11 : Performances énergétiques et environnementales**

---

Les constructions neuves faisant preuve d'exemplarité énergétique et/ou environnementale et/ou à énergie positive peuvent bénéficier d'une bonification de leurs droits à construire (article R. 111-21 du Code de la construction et de l'habitation) dans une limite de 30% de la surface de plancher à condition que le projet respecte les règles de hauteur et de gabarit règlementées aux articles précédents.

Les installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables devront rechercher à minimiser l'impact visuel de l'installation dans le souci de préserver le caractère du bâti ancien afin de garantir au mieux son intégration dans son environnement. Les prescriptions du « Guide des capteurs solaires » annexé au présent document devront être pris en compte.

Les panneaux photovoltaïque et/ou thermiques devront faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur et en bas de pente. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée ;
- Ils pourront représenter jusqu'à 100% du pan de toit à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet d'ensemble cohérent ;
- Sur les toitures des bâtis secondaires de petit gabarit, des abris de jardin, des annexes, des verrières, des vérandas et des hangars agricoles, ils pourront représenter 100% de la surface du versant concerné.
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou les dissimuler

Les éoliennes en toiture sont interdites.

## **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UE 12 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

Se référer aux dispositions générales.

### **ARTICLE UE 13 : Desserte des terrains par les réseaux publics**

---

Se référer aux dispositions générales.

## **ZONE UL**

---

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

#### **Zone urbaine aménagée pour les activités de loisirs et de tourisme**

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 28 Juin 2013.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 Juin 2012.

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

La zone UL est concernée par des risques géologiques : se reporter aux dispositions générales du présent règlement et au document graphique (plan des risques).

## USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitat	Logement	(1)
	Hébergement	
Commerce et de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	(2)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(2)
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

(1) Les constructions à vocation d'habitation sont autorisés si elles sont destinées à loger ou abriter des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone et dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les annexes lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.

(2) Les constructions sont autorisées sous réserve d'être en lien avec une activité culturelle, de loisir et de sport.

### **Article UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**Les autres occupations et utilisations du sol** suivantes :

- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes.

**L'ouverture de carrières.**

### **Article UL 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées à des conditions particulières**

---

**Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** en lien avec les activités de loisir et de tourisme.

**Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

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

# CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

## ARTICLE UL 3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

### **Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 m.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

### **Règle d'implantation générale**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en continuité des constructions voisines ;
- soit à une distance de 3 m maximum.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 m.

## ARTICLE UL 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

### **Règle d'implantation**

Les constructions doivent s'implanter soit :

- sur une limite séparative ;
- en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 m.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les aménagements des constructions existantes implantés différemment de la règle générale.

## ARTICLE UL 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementé.

### **ARTICLE UL 6 : Emprise au sol**

---

Non réglementé

### **ARTICLE UL 7 : Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements et extensions des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction et à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

### **ARTICLE UL 8 : Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

---

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

#### **Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel**

L'implantation des constructions devra s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

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

Les mouvements de sols (déblais, remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

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

#### **Aspect général des bâtiments**

##### **Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

##### **Façades**

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La teinte des enduit sera sélectionnée dans le nuancier communal.

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

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

### **Toitures**

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe.

Dans le cas d'une toiture dont la pente est comprise, entre 25 et 35 %, la couverture sera réalisée en tuiles creuses ou de type romane demi-ronde avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension et de préférence parallèle à la rue.

Des pentes de toitures plus faibles et des couvertures différentes ainsi que les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes et pour les extensions accolées à une construction plus importante.

### **Clôtures**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit. L'harmonie doit être recherchée :

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

Pour les clôtures implantées en bordure de voie et en limite séparative, elles peuvent être :

- soit en maçonnerie enduite ;
- soit composés de muret n'excédant pas 0,50 m de hauteur surmonté d'une claire voie ou d'un grillage.

Dans tous les cas la hauteur totale sera comprise entre 1,50 et 2,00 m.

Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :

- les associations de matériaux hétéroclites ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

### **ARTICLE UL 9 : Réalisation d'aires de stationnement**

---

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, sur des parcs de stationnement situés à l'intérieur ou à l'extérieur des propriétés.

## ARTICLE UL 10 : Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

---

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal cohérent et en harmonie avec le paysage.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène ;
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations. Il sera exigé un arbre pour 5 places de stationnement réparti de façon homogène ;
- La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée ;
- La surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

### Emprise des espaces de pleine terre :

- En zone UL, le coefficient de pleine terre est fixé à 30% minimum.

## ARTICLE UL 11 : Performances énergétiques et environnementales

---

Les constructions neuves faisant preuve d'exemplarité énergétique et/ou environnementale et/ou à énergie positive peuvent bénéficier d'une bonification de leurs droits à construire (article R. 111-21 du Code de la construction et de l'habitation) dans une limite de 30% de la surface de plancher à condition que le projet respecte les règles de hauteur et de gabarit règlementées aux articles précédents.

Les installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables devront rechercher à minimiser l'impact visuel de l'installation dans le souci de préserver le caractère du bâti ancien afin de garantir au mieux son intégration dans son environnement. Les prescriptions du « Guide des capteurs solaires » annexé au présent document devront être pris en compte.

Les panneaux photovoltaïque et/ou thermiques devront faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur et en bas de pente. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée ;
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures ;
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou les dissimuler ;
- Ils pourront représenter jusqu'à 100% du pan de toit à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet d'ensemble cohérent
- Sur les toitures des bâtis secondaires de petit gabarit, des abris de jardin, des annexes, des verrières,

des vérandas et des hangars agricoles, ils pourront représenter 100% de la surface du versant concerné.

Les éoliennes en toiture sont interdites.

Les installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables au sol sont uniquement autorisées sur les sols pollués ou en friche.

## **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UL 12 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

Se référer aux dispositions générales.

### **ARTICLE UL 13 : Desserte des terrains par les réseaux publics**

---

Se référer aux dispositions générales.

## Titre 3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites zones "2AU"

## **ZONE 2AU**

---

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Les dispositions réglementaires suivantes concernent les zones à urbaniser 2AU du territoire.

Ces zones correspondent aux espaces dont les projets ne sont pas assez aboutis pour envisager une ouverture à l'urbanisation immédiate.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU est conditionnée à la réalisation d'une procédure de modification de droit commun ou d'une révision générale du PLU.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 Juin 2012.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone 2AU, sauf stipulations contraires.

La zone 2AU est concernée par des risques géologiques : se reporter aux dispositions générales du présent règlement et au document graphique (plan des risques).

## USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

### Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

---

Sont interdites toutes destinations et occupation du sol en dehors de celles mentionnées à l'article ci-dessous.

### Article 2AU 2 : Occupations et utilisation du sol autorisées à des conditions particulières :

---

Dans l'attente d'une ouverture à l'urbanisation, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques et la création de voirie à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions générales du présent règlement ;
- La réhabilitation, la démolition/reconstruction à l'identique des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au site ni de créer de voirie et d'accès nouveau.

## CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Non réglementé.

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 2AU 12 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

---

Se référer aux dispositions générales.

### ARTICLE 2AU 13 : Desserte des terrains par les réseaux publics

---

Se référer aux dispositions générales.

## Titre 4. Dispositions applicables aux zones agricoles "dites zones "A"

## ZONE A

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

La zone comprend :

- Un **secteur A, dite « zone agricole »** : il s'agit des espaces agricoles où le développement des exploitations agricoles est permis, et où les évolutions de l'habitat existant sont permises
- Un **secteur As, dite « zone agricole sensible »** : inconstructible au titre de la protection de la trame verte et bleue ;
- Un **secteur Ap, dite « zone agricole paysage »** : constructibilité limitée pour la protection du paysage ;
- Un **secteur Aa, abritant des activités artisanales existantes** à Bellevue et en continuité de la zone de la Platière. Il s'agit de STECAL (secteurs de taille et de capacité limitée).

Dans les zones agricoles, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 28 Juin 2013.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 Juin 2012.

La zone A est concernée par des risques géologiques : se reporter aux dispositions générales du présent règlement et au document graphique (plan des risques).

## USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATIONS PAR ZONES			
		A	Ap	As	Aa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	(1)	(1)		
	Exploitation forestière				
Habitat	Logement	(2)	(2)		
	Hébergement				
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail				(4)
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Hôtels				
	Autres hébergements touristiques				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(3)			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Equipements sportifs				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie				
	Entrepôt				
	Bureau				
	Centre de congrès et d'exposition				

(1) Les constructions et installations d'exploitation agricole sont autorisées à condition de veiller à une bonne intégration paysagère dans le site.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsqu'elles constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone Ap : les constructions d'exploitation agricole sont limitées à 400 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les logements de fonction annexes à l'activité agricole sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol maximale totale de 150 m<sup>2</sup> en continuité des bâtiments agricoles et à moins de 100 m des accès.

(2) Les extensions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol maximale totale de 150 m<sup>2</sup> en continuité des bâtiments agricoles et à moins de 100 m des accès.

Ces extensions doivent respecter les conditions suivantes :

- ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- ne pas créer de voirie et d'accès nouveau.

La réalisation d'annexes des habitations est autorisée sous réserve de respect des conditions suivantes :

- L'annexe doit être sur la même unité foncière que les constructions à usage d'habitations existantes (à condition que ces dernières soient situées en zone A).
- Le nombre d'annexes est limitée à deux maximums par unité foncière. La surface totale cumulée d'annexes est limitée à 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- La zone d'implantation des annexes est limitée à un rayon de 20 m autour du bâtiment principal.

(3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

Les installations, constructions et aménagements liés et nécessaires à la production d'électricité et à son stockage à partir de l'énergie photovoltaïque ainsi que les installations techniques correspondantes (postes de livraison, postes de transformation, clôtures et moyens de surveillance, places de stationnement et voies de circulation internes) sont autorisées à condition que celles-ci soient implantées de manière à être peu perceptible dans le paysage, et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

(4) L'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante, sans changement de destination et pour un usage artisanal.

### **Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites :**

#### **Dans toutes les zones A :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et celles autorisées sous conditions ;
- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier ;
- Les créations de terrains de camping et de caraving ;

- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitation Légères de Loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, véhicules accidentés ou usagés...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.

#### **Article A2 : Occupations et utilisation du sol autorisées à des conditions particulières :**

---

##### **Dans toutes les zones A (à l'exception de la zone As) :**

- Les affouillements et exhaussements de sol strictement liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ni perturber l'écoulement naturel des eaux et leur infiltration dans les sols.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de compatibilité avec la vocation de la zone.

##### **En zone A uniquement :**

Les piscines dans la limite d'un bassin de 30 m<sup>2</sup> et de 72m<sup>3</sup>, et dans la limite de 20m de la construction principale.

# CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

## ARTICLE A3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

### **Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 m.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

### **Règle d'implantation générale**

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

### **Règle particulière**

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les aménagements de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Préservation d'un mur de clôture : en cas de présence de murs de clôtures en pierre repérées sur le document graphique, les constructions nouvelles peuvent s'implanter avec un recul maximum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur afin de préserver le mur existant.

## ARTICLE A4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

### **Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

### **Règle**

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 4 m.

L'implantation en limite est autorisée à condition que la hauteur de construction sur ladite limite ne dépasse pas 4 m.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les aménagements de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale ;

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE A5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE A6 : Emprise au sol**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE A7 : Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m pour les bâtiments d'activité agricole et 8 m pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les constructions à usage d'annexe, cette hauteur est fixée à 4 m.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'une extension par addition contiguë sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.

#### **ARTICLE A8 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection**

---

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

- L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.
- Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

#### **Abords des constructions**

##### **Mouvements de sol**

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

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

- Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
- La pente des talus ne devra pas excéder 40% et ceux-ci devront être plantés.

- Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régalées en pente douce.
- Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".
- La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 1,5m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).

## **Clôtures**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sur rue et sur limite séparative pourront être constituées :

- soit d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- soit d'un mur bahut de 0,50 m (sur voie) surmonté d'un dispositif à claire-voie de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1m.

Dans le secteur As :

La structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.) ainsi que la libre circulation de la faune sauvage.

## **Aspect des constructions**

### **Toitures**

Constructions à usage d'habitation :

Les toitures terrasses sont autorisées pour des volumes annexes.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes et pour les extensions accolées à une construction plus importante.

Si la couverture est en tuile de terre cuite ou en matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles :

- Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 25% et 35% dans le sens convexe, et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction ;
- Les toitures terrasses ne sont pas autorisées ;
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Constructions à usage d'activité agricole :

Des pentes inférieures à 25% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

Toutes constructions :

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites ;
- Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

## **Façades**

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Les antennes, tableaux électriques et ventouses chaudière sont interdits en façade sur rue, et à fortiori en surplomb du domaine public.

Prendre connaissance du nuancier communal pour le choix des teintes en façade.

### **ARTICLE A9 : Réalisation d'aires de stationnement**

---

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les normes minima suivantes sont exigées :

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

2 places par logement et au-delà de 110 m<sup>2</sup> de surface de plancher 3 places.

Les revêtements des aires de stationnement devront obligatoirement être des matériaux perméables ou semi-perméables à raison de d'une place pour 3. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantés d'éléments arborés.

### **ARTICLE A10 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

---

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Des espaces végétalisés de pleine terre doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

Les arbres remarquables de haute tige doivent être conservés sauf à justifier :

- que leur état sanitaire ne permet pas leur conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

### **ARTICLE A11 : Performances énergétiques et environnementales**

---

Les constructions neuves faisant preuve d'exemplarité énergétique et/ou environnementale et/ou à énergie positive peuvent bénéficier d'une bonification de leurs droits à construire (article R. 111-21 du Code de la construction et de l'habitation) dans une limite de 30% de la surface de plancher à condition que le projet respecte les règles de hauteur et de gabarit règlementées aux articles précédents.

Les installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables devront rechercher à minimiser l'impact visuel de l'installation dans le souci de préserver le caractère du bâti ancien afin de garantir au mieux son intégration dans son environnement. Les prescriptions du « Guide des capteurs solaires » annexé au

présent document devront être pris en compte.

Les panneaux photovoltaïque et/ou thermiques devront faire l'objet d'un soin particulier :

- **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur et en bas de pente. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée ;
- **En façade**, sur les bâtiments à usage agricole, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures ;
- **Au sol (uniquement autorisé en zones A)**, les panneaux seront installés à condition d'assurer le maintien de l'activité agricole. Ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou les dissimuler ;

- Ils pourront représenter jusqu'à 100% du pan de toit à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet d'ensemble cohérent
- Sur les toitures des bâtis secondaires de petit gabarit, des abris de jardin, des annexes, des verrières, des vérandas et des hangars agricoles, ils pourront représenter 100% de la surface du versant concerné.

Les éoliennes en toiture sont interdites.

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE A12 : Desserte des terrains par les voies publiques et privées

---

Se référer aux dispositions générales.

### ARTICLE A13 : Desserte des terrains par les réseaux publics

---

Se référer aux dispositions générales.

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

## ZONE N

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

#### **Zone naturelle et forestière 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 l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels

La zone se subdivise en plusieurs secteurs correspondant à un règlement particulier :

- Un **secteur N, dite « naturelle »**, correspondant aux zones naturelles et forestières ;
- Un **secteur Ns, dite « naturelle sensible »**, inconstructible au titre de la protection de la trame verte et bleue ;
- Un **secteur NI, dite « naturelle de loisirs »**.

Dans les zones naturelles, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 28 Juin 2013.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 Juin 2012.

**La zone N est concernée par des risques géologiques** : se reporter aux dispositions générales du présent règlement et au document graphique (plan des risques).

## USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATIONS PAR ZONES		
		N	NI	Ns
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière	(1)		
Habitat	Logement	(2)		
	Hébergement			
Commerce et de services	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(3)	(3)	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

(1) Seules les extensions des exploitations forestières existantes et ne dépassant pas 100 m<sup>2</sup> sont autorisées et limitées à 20% de la surface de la construction existante à condition que l'extension réalisée n'entrave pas la fonctionnalité écologique et naturelle du terrain sur lequel elle s'implante.

(2) Les extensions mesurées des bâtiments principaux à usage d'habitation ne dépassant pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que leurs annexes qui lui sont liées, sous réserve :

- De ne pas compromettre la qualité paysagère du site ;
- De maintenir le caractère naturel, ou forestier de la zone ;
- De ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ;
- Que l'extension n'excède pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux ;
- Que la zone d'implantation des annexes soit limitée à un rayon de 20 m autour du bâtiment, et que la surface totale des annexes soit limitée à 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher, hors piscine.

(3) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

#### **Dans toutes les zones N :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et forestières et celles autorisées sous conditions ;
- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier ;
- Les créations de terrains de camping et de caravaning ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture de carrière.

### **Article N2 : Occupations et utilisations du sol autorisées à des conditions particulières**

---

#### **En zones N et NI :**

- Seuls les affouillements et exhaussements de sol strictement liés et nécessaires à la réalisation des constructions sont autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ni perturber l'écoulement naturel des eaux et leur infiltration dans les sols.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les piscines dans la limite d'un bassin de 30 m<sup>2</sup> et de 72m<sup>3</sup>, et dans la limite de 20m de la construction principale.

#### **En zone Ns :**

- Seuls les exhaussements et affouillements de sols liés à l'entretien et la valorisation d'espaces naturels sont autorisés.

# CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

## ARTICLE N3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

### **Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 m.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

### **Règle d'implantation générale**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les aménagements de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale.

## ARTICLE N4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

### **Règle d'implantation**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 m.

L'implantation en limite est autorisée à condition que la hauteur de construction sur ladite limite ne dépasse pas 4 m.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les aménagements de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale.

## **ARTICLE N5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE N6 : Emprise au sol**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE N7 : Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à **8 m** ou à la hauteur de la construction existante maximum dans le cas d'une extension.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N8 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection**

---

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

- L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.
- Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

### **Abords des constructions**

#### **Mouvements de sol**

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

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

- Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
- La pente des talus ne devra pas excéder 40% et ceux-ci devront être plantés.
- Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce.
- Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".
- La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 1,5m mesurée au point le plus

éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).

## **Clôtures**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sur rue et sur limite séparative pourront être constituées :

- soit d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- soit d'un mur bahut de 0,50 m (sur voie) surmonté d'un dispositif à claire-voie de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1m.

Dans le secteur Ns :

La structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.) ainsi que la libre circulation de la faune sauvage.

## **Aspect des constructions**

### **Toitures**

Constructions à usage d'habitation :

Les toitures terrasses sont autorisées pour des volumes secondaires et annexes.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes et pour les extensions accolées à une construction plus importante.

Si la couverture est en tuile de terre cuite ou en matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles :

- Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 25% et 35% dans le sens convexe, et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction ;
- Les toitures terrasses ne sont pas autorisées ;
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Constructions à usage d'activité agricole :

Des pentes inférieures à 25% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

Toutes constructions :

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites ;
- Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

## **Façades**

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Les antennes, tableaux électriques et ventouses chaudière sont interdits en façade sur rue, et à fortiori en surplomb du domaine public.

Prendre connaissance du nuancier communal pour le choix des teintes en façade.

### **ARTICLE N9 : Réalisation d'aires de stationnement**

---

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les normes minima suivantes sont exigées :

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

2 places par logement et au-delà de 110 m<sup>2</sup> de surface de plancher 3 places.

Les revêtements des aires de stationnement devront obligatoirement être des matériaux perméables ou semi-perméables à raison de d'une place pour 3. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantés d'éléments arborés.

### **ARTICLE N10 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

---

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Des espaces végétalisés doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

### **ARTICLE N11 : Performances énergétiques et environnementales**

---

Les constructions neuves faisant preuve d'exemplarité énergétique et/ou environnementale et/ou à énergie positive peuvent bénéficier d'une bonification de leurs droits à construire (article R. 111-21 du Code de la construction et de l'habitation) dans une limite de 30% de la surface de plancher à condition que le projet respecte les règles de hauteur et de gabarit règlementées aux articles précédents.

Les installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables devront rechercher à minimiser l'impact visuel de l'installation dans le souci de préserver le caractère du bâti ancien afin de garantir au mieux son intégration dans son environnement. Les prescriptions du « Guide des capteurs solaires » annexé au présent document devront être pris en compte.

Les panneaux photovoltaïque et/ou thermiques devront faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur et en bas de pente. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée ;
- Ils pourront représenter jusqu'à 100% du pan de toit à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet d'ensemble cohérent ;
- Sur les toitures des bâtis secondaires de petit gabarit, des abris de jardin, des annexes, des verrières, des vérandas et des hangars agricoles, ils pourront représenter 100% de la surface du versant concerné.

Les panneaux photovoltaïques et/ou thermiques sont interdits en façade.

Les éoliennes en toiture sont interdites.

Les installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables au sol sont uniquement autorisées sur les sols pollués ou en friche.

## **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE N12 : Desserte des terrains par les voies publiques et privées**

---

Se référer aux dispositions générales.

### **ARTICLE N13 : Desserte des terrains par les réseaux publics**

---

Se référer aux dispositions générales.

## Annexes

# NUANCIER

## Nuancier façade zone UA1 et UA2, UH, UE, UL, A, N

Références Parexlanko

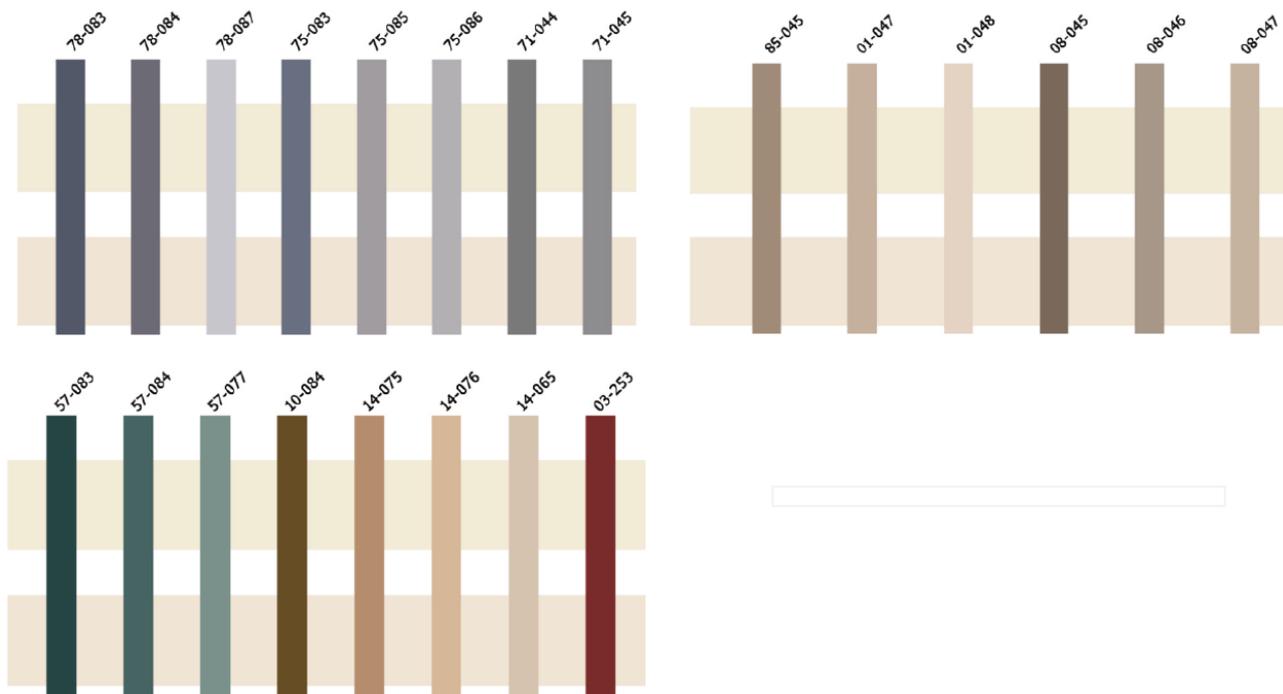
Une teinte équivalente chez un autre fabricant pourra être autorisée.  
Les finitions gratté fin ou taloché sont autorisées dans les zones concernées.



## Nuancier menuiseries UA1 et UA2, UB, UH, UE, UL, A, N

Références nuancier Guittet

Une teinte équivalente chez un autre fabricant pourra être autorisée.  
La finition des peintures doit être mate ou satinée.



## Nancier façade zone UC, UI

Références Parexlanko.

Une teinte équivalente chez un autre fabricant pourra être autorisée.

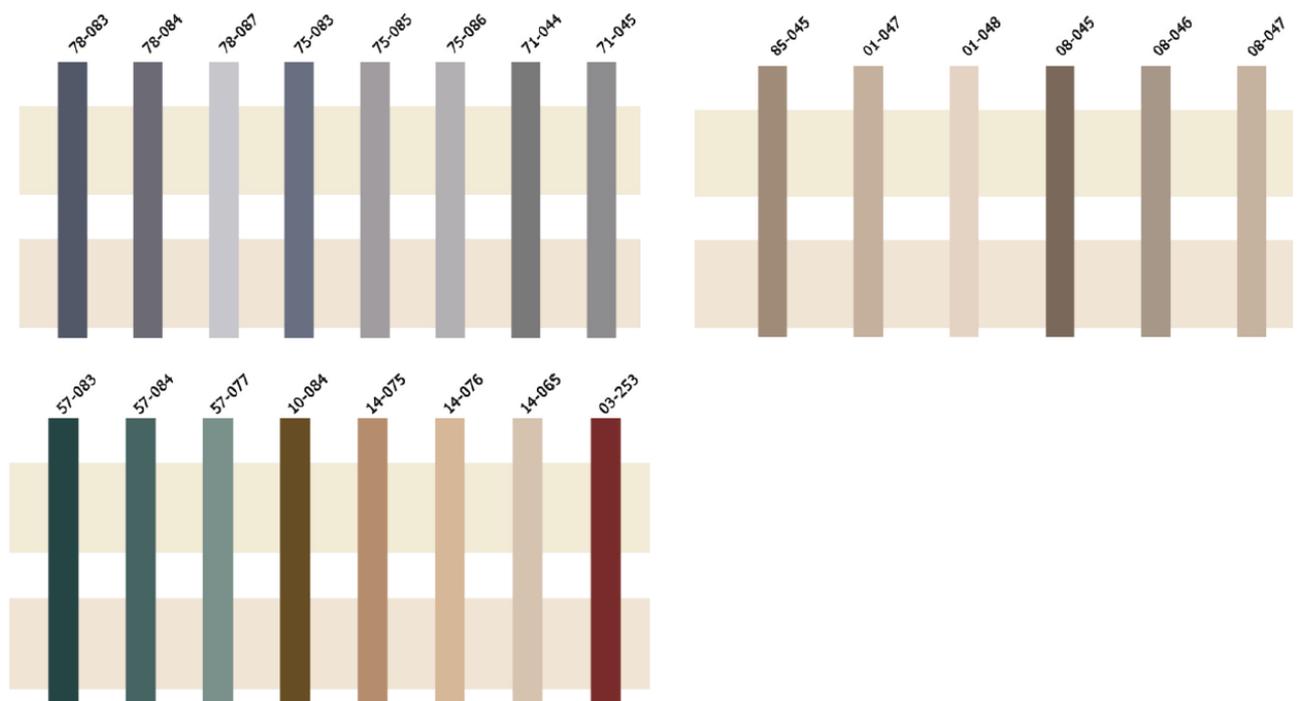


## Nancier menuiseries zone UB, UC, UI

Références nancier Guittet

Une teinte équivalente chez un autre fabricant pourra être autorisée.

La finition des peintures doit être mate ou satinée.



## Nuancier menuiseries UB, UC, UI suite

Références nuancier Guittet

Une teinte équivalente chez un autre fabricant pourra être autorisée.  
La finition des peintures doit être mate ou satinée.

