



PLAN LOCAL D’URBANISME DE LA COMMUNE DE LAURIS

Règlement écrit





SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI	1
UN RÈGLEMENT MODERNISÉ : PRINCIPES GÉNÉRAUX.....	1
LES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME RÉGISSANT LE RÈGLEMENT MODERNISÉ	2
LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	2
LES OUTILS MIS EN ŒUVRE DANS LE RÈGLEMENT DU PLU MODERNISÉ.....	3
LA LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS RÉGLEMENTÉES	5
LA STRUCTURATION DU RÈGLEMENT DES ZONES.....	7
LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	8
PRÉAMBULE	8
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	8
PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL.....	9
DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES.....	10
INAPPLICABILITÉ DES RÈGLES DU PLU AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS, CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET COLLECTIF	12
DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX OU ADAPTATIONS ET RÈGLES ALTERNATIVES	12
RISQUES NATURELS	13
RÈGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL.....	17
PROTECTION DU PATRIMOINE VÉGÉTAL ET PAYSAGER	17
ÉLÉMENT PATRIMONIAL À PROTÉGER.....	20
IMPLANTATION DES ÉQUIPEMENTS NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF	20
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	20
INSTALLATIONS ET CONSTRUCTIONS NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS	21
LIMITES D'AGGLOMÉRATION	21
LEXIQUE	21
LES RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES.....	28
CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE.....	28
CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	29
PISCINES.....	30
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	30
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	31
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	33
EMPRISE AU SOL.....	33
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	33
CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES	33
ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	36
LE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS, DEUX ROUES ET VÉLO.....	37
LES ZONES URBAINES	38
LES ZONES A URBANISER.....	70
LES ZONES AGRICOLES	80
ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	90



Mode d'emploi

UN RÈGLEMENT MODERNISÉ : PRINCIPES GÉNÉRAUX

Le décret de modernisation du contenu du PLU vise à répondre aux nouveaux enjeux de transition énergétique et écologique des territoires tout en simplifiant et en clarifiant le contenu du PLU. Les objectifs poursuivis sont notamment les suivants :

- Clarifier, simplifier et permettre une meilleure adaptation du règlement à tous les territoires ;
- Améliorer la qualité du cadre de vie et préserver l'environnement ;
- Construire la ville sur elle-même et limiter l'étalement urbain ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.

Ce nouveau règlement a ainsi l'avantage de proposer de nouvelles possibilités réglementaires plus adaptées aux enjeux des territoires. Parmi les nouveaux outils, on découvre notamment une nouvelle structure du règlement (articles R. 151-27 à R. 151-50 du CU) avec une réorganisation thématique en cohérence avec la trame introduite dans la partie législative du Code de l'urbanisme (articles L. 151-8 à L. 151-42 du CU).

Afin de mieux traduire le PADD, le nouveau règlement est désormais structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- L'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment construire et comment prendre en compte l'environnement ?
- Les équipements et les réseaux : comment je m'y raccorde ?

En droite ligne avec la philosophie générale de modernisation et de compréhension accrue des citoyens promue par le législateur, le présent règlement s'attache à faciliter les opportunités de développement de ce territoire rural sans pour autant réduire les possibilités de mise en œuvre de projets qualitatifs. Ainsi, bien que le règlement écrit soit particulièrement synthétique en termes de prescriptions, ces dernières sont étayées par de nombreuses dispositions graphiques (notamment en matière de biodiversité et de paysage) et complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation édictées en concertation avec les élus que cela soit dans le cadre d'extension ou de restructuration.



LES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME RÉGISSANT LE RÈGLEMENT MODERNISÉ

Article L. 151-8

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »

Article R. 151-10

« Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seule la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1. »

LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

En application de l'article R. 151-17 du Code de l'urbanisme (CU), le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N).

Les zones urbaines (U) – Article R. 151-18 du CU :

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones à urbaniser (AU) – Article R. 151-20 du CU :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone".

Les zones agricoles (A) – Article R. 151-22 du CU

« 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 (N) – Article R. 151-24 du CU

« 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 :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »



LES OUTILS MIS EN ŒUVRE DANS LE RÈGLEMENT DU PLU MODERNISÉ

	ZONES U	ZONES AU	ZONES A	ZONES N
MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE				
Article L151-14 : Délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.	x	x		
Article L. 151-16 : Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers le commerce de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.	x			
QUALITÉ DU CADRE DE VIE				
Article L. 151-19 : Identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.	x	x	x	x
Article L. 151-22 : Imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.	x	x	x	x
Article L. 151-23 : Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.	x	x	x	x
Article L. 151-23 : Localiser les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.	x	x	x	x
ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX, EMPLACEMENTS RÉSERVÉS				
Article L. 151-40 : Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.	x	x		
Article L. 151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques.	x	x	x	x
Article L. 151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier.	x	x	x	x
Article L. 151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.	x	x	x	x
Article L. 151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.	x	x		



Dans les zones naturelles, agricoles et forestières, le règlement peut également :

Article L. 151-11

Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article L. 151-11

Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Article L. 151-11

Autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, 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. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Article L. 151-12

Autoriser les bâtiments d'habitation existants à faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Article L. 151-13

À titre exceptionnel, délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

**LA LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS RÉGLEMENTÉES**

Les destinations et sous-destinations pouvant être réglementées par le règlement du PLU sont définies dans l’arrêté du 10 novembre 2016 et reprises au sein des articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l’urbanisme.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION RECOUVERTE DANS LA SOUS-DESTINATION	EXEMPLES
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l’exercice d’une activité agricole ou pastorale, dont les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l’exploitation forestière.	Maisons forestières, scieries
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages : maisons individuelles et immeubles collectifs.	Maison ou appartement à usage principal, secondaire
	Hébergement	Constructions destinées à l’hébergement dans des résidences ou foyers avec service : maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.	Foyers de travailleurs, EHPAD, maison de retraite, résidences hôtelières à vocation sociale, résidence étudiante avec service para hôtelier, centre d’hébergement d’urgence, centres d’hébergement et de réinsertion sociale, centres d’hébergement des demandeurs d’asile
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente directe de biens à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Épicerie, supermarchés, hypermarchés, activité commerciale avec vente de biens telles que boulangerie, charcuteries et l’artisanat avec activité commerciale de vente de services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	Hors restauration collective (affiliée à la destination principale de l’équipement par exemple)
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle	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.	Profession libérale, assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, location de matériel, showrooms, magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa, maisons de santé
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l’hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.	Hôtels, résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maison familiale de vacances, campings, parcs résidentiels de loisirs, gîtes
	Cinéma	Constructions répondant à la définition d’établissement de spectacles cinématographiques et de l’image animée accueillant une clientèle commerciale.	



DESTINATION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION RECOUVERTE DANS LA SOUS-DESTINATION	EXEMPLES
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public fermées au public ou avec un accueil limité (constructions de l'État, des collectivités territoriales, etc.).	Mairie, préfecture, service public administratif (URSSAF, etc.), service industriel et commercial (SNCF, RATP, VNF, etc.)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle nécessaires au fonctionnement des services publics.	Station d'épuration, infrastructure réservée aux réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires aux constructions et installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, à la petite enfance, à la fonction hospitalière, aux services sociaux.	
	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive (stades, gymnases, piscines ouvertes au public, etc.).	Stades, équipements sportifs, piscines municipales, gymnases
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif (lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage, etc.).	Églises, mosquées, temples, salles polyvalentes, maisons de quartier
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, à l'activité industrielle du secteur secondaire et à l'activité artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie (activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances).	Construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Stockage de biens, logistique, locaux de vente en ligne et centres de données
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Sièges sociaux des entreprises privées, activités de gestion financière, administrative et commerciale
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Centre, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths



LA STRUCTURATION DU RÈGLEMENT DES ZONES

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement écrit mettant l'accent sur une volonté de simplification en droite ligne avec la philosophie des principes régissant la modernisation du règlement.

Il est par conséquent organisé sous forme de tableaux thématiques permettant une lecture aisée. Les tableaux reprennent les 3 axes structurant le règlement modernisé.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ, SOIT OÙ CONSTRUIRE ?

Cet axe est renseigné à l'aide du code couleur suivant :



Autorisé (vert)



Autorisé sous conditions (orange)



Interdit (rouge)

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES, SOIT COMMENT CONSTRUIRE ?

Ce tableau contient un règlement écrit rédigé de façon synthétique, complété autant que de besoin de schémas et croquis. En application de l'article R151-11, ces éléments graphiques ou figuratifs sont réputés constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX, SOIT COMMENT SE RACCORDER AUX RÉSEAUX ?

Ce tableau contient un règlement écrit rédigé de façon synthétique, complété autant que de besoin de schémas et croquis. En application de l'article R151-11, ces éléments graphiques ou figuratifs sont réputés constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.



Les dispositions générales

PRÉAMBULE

Les dispositions générales s'appliquent en s'ajoutant aux dispositions propres à chaque type de zones.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), relatives aux secteurs urbanisés, à urbaniser ou à aménager, précisent et prévoient, sous forme de schémas d'aménagement, les actions et opérations d'aménagement pour la mise en valeur des caractéristiques environnementales, paysagères et patrimoniales de ces secteurs, tout en assurant le développement de l'intercommunalité.

Rappel : Les travaux ou opérations doivent être conformes au règlement du zonage concerné et compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques (article L. 152-1 du Code de l'urbanisme), ainsi qu'en cohérence avec les orientations générales du PADD.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Lauris (Vaucluse).

Conformément aux dispositions des articles R151-9 à R 151-26 du Code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvertes par le PLU. Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'urbanisme.



PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Le Code de l'urbanisme ;
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
- La loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
- Les dispositions de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine approuvée le 15 mai 2017 devenue Site Patrimonial Remarquable ;
- Les prescriptions inscrites dans les périmètres décrits aux articles R. 151-52 et R. 151-53 et qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques dits Annexes ;
- Les articles L 424.1 et L 102-13 du Code de l'urbanisme (sursis à statuer) ;
- Les articles L 421-1 à L 421-9 du Code de l'urbanisme (permis de construire) ;
- Les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme relatif aux Espaces Boisés Classés ;
- Les articles R 111-2, R111-4, R 111-14-1, R. 111-20 à R. 111-27 du Code de l'urbanisme ;
- Les articles L 410-10 du Code de l'urbanisme (certificats d'urbanisme) ;
- Les articles L451-1 à L451-3 du Code de l'urbanisme (permis de démolir) ;
- Les articles L et R 443-1 et suivants du Code de l'urbanisme (camping et caravanage) ;
- Les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L152-7 du Code de l'urbanisme annexées au présent PLU ;
- Les dispositions de l'Arrêté du 10 novembre 2016.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

- Le Code de la construction et de l'habitation ;
- Les droits des tiers en application du Code civil ;
- La protection des zones boisées en application du Code forestier réglementant les défrichements ;
- Les périmètres de restauration immobilière ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain ;
- Les périmètres de résorption de l'habitat insalubre.

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises, par ailleurs, à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, de camping et de stationnement de caravanes.

Cas des lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de dix ans à compter de la date de l'autorisation de lotir (articles L.442-9 à L.442.10 du Code de l'urbanisme).



DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), et naturelles (N).

- 1) **La zone U**, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 2, correspond à une zone déjà urbanisée, ou dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle se décompose en zones UA, UBa, UBb, UC et UD.
 - **La zone UA** est la zone urbaine qui correspond au centre urbain de la commune : la trame ancienne du village, caractérisée par une construction en ordre continu, généralement à l'alignement des voies et une occupation quasi-totale de la parcelle. Cette forme urbaine est à préserver.
 - **La zone UB** est une zone urbaine d'extension immédiate du centre-ville. Cette zone se prête à une urbanisation maîtrisée laissée à l'initiative des propriétaires. Elle comporte 2 secteurs :
 - o Le **secteur UBa** constitue la première couronne autour de la zone UA du centre-ville. Elle est affectée principalement à de l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.
 - o Le **secteur UBb**, situé à l'ouest et sud du centre-ville, affectée majoritairement à de l'habitat
 - **La zone UC** est une zone urbaine à vocation principale d'habitat avec principalement des constructions implantées en ordre discontinu (habitat individuel principalement). Elle s'étend au nord jusqu'au chemin des Huguenots. Ce zonage est empreint d'une approche qualitative afin d'assurer son insertion harmonieuse dans son contexte naturel et paysager environnant.
 - **La zone UD** est une zone d'urbanisation en ordre discontinu, majoritairement sous forme d'habitat pavillonnaire. Elle a vocation à limiter la densification du bâti en raison de son éloignement du centre-ville.
- 2) **La zone AU**, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 2, est destinée à être ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements et selon les modalités des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elle se décompose en 1 zone, la zone **1AUBb**, destinée à l'urbanisation future en densification à proximité du centre-ville.
- 3) **La zone A**, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 4, équipée ou non, est une zone protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend 2 sous-secteurs :
 - Le secteur **Aa** où les constructions nouvelles, nécessaires à l'exploitation agricole, sont admises (ainsi que les extensions de l'existant),
 - Le secteur **Ap** pour les espaces ouverts qui participent au cadre de vie du village, identifiés pour leur intérêt quant à la qualité des sites et du paysage local, où les constructions sont interdites.
- 4) **La zone N**, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 5, équipée ou non, est une zone à protéger en raison :
 - 1° 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 ;
 - 2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - 3° soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues ;



- 4° soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle se décompose en 4 secteurs :

- Les secteurs **Nn** sont les espaces naturels sans spécificités particulières,
- Le secteur **Nt**, correspond au secteur naturel touristique (STECAL)
- Le secteur **Ns**, correspondant au secteur de Roquefraîche (STECAL)
- Le secteur **Nh** est une zone pavillonnaire peu dense avec une densification encadrée (à partir de l'existant) du fait de la faiblesse de la desserte en réseaux et voiries.

En outre, les documents graphiques indiquent notamment :

- Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- Les éléments patrimoniaux bâtis ou végétaux identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 dudit Code ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- Les servitudes du plan local d'urbanisme définies à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme intéressant la mixité sociale :
 - Dans les zones UB (UBa, UBb), UC, pour toute opération de construction de plus de 10 logements, au moins 30% des logements sont des logements locatifs sociaux ou en accession sociale, tels qu'ils sont définis à l'article L.300-2-5 du Code de la construction et de l'habitation ;
 - Dans les secteurs couverts par une prescription graphique de mixité sociale sur les planches graphiques, pour toute opération au moins 30% des logements sont des logements locatifs sociaux ou en accession sociale, tels qu'ils sont définis à l'article L.300-2-5 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Deux périmètres d'attente de projet d'aménagement global défini à l'article L151-41 du Code de l'urbanisme sont apposés aux planches graphiques.
 - Pour les 2 secteurs : Sont interdites, pour une durée de 5 ans à compter de la date d'établissement de la servitude et dans l'attente d'un projet d'aménagement global, toutes installations et constructions nouvelles ;
 - Uniquement pour les terrains couverts par un périmètre d'attente de projet d'aménagement délimité sur le règlement graphique de l'entrée de ville Sud :
 - Sont autorisés les travaux ayant pour objet :
 - L'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
 - Le changement de destination ;
 - L'édification d'extensions limitées et de constructions annexes existantes à la date d'établissement de la servitude à condition que la surface de plancher totale des extensions et des constructions annexes soit maximum de 30% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'établissement de la servitude ;
- L'identification des quartiers, îlots et voies à préserver dans le cadre de la diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme.
- Les périmètres des secteurs concernés par un risque naturel (risques inondations et feux de forêt) ;



INAPPLICABILITÉ DES RÈGLES DU PLU AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS, CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET COLLECTIF

Les règles contenues dans le règlement du PLU ci-après ne sont pas applicables aux équipements publics, constructions et installations d'intérêt général et collectif sous réserve de leur intégration au site et de leur cohérence avec le tissu urbain existant.

Les constructions et installations nécessaires aux besoins des services publics ferroviaires et autoroutiers pourront être réalisées en fonction de leur législation propre.

DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX OU ADAPTATIONS ET RÈGLES ALTERNATIVES

Permis de construire (article L.421-1 du Code de l'urbanisme)

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

Un décret en Conseil d'État arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.

Permis d'aménager (article L.421-2 du Code de l'urbanisme)

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'État doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Permis de démolir (article L.421-3 du Code de l'urbanisme)

Les travaux ayant pour effet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir. La délibération N°07.09.20 en date du 20/09/2007 instaure l'obligation du permis de démolir sur tout le territoire communal.

Déclaration préalable (article L.421-4 du Code de l'urbanisme)

Un décret en Conseil d'État a arrêté la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Édification des clôtures (article R 421-12 du Code de l'urbanisme)

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, cette disposition est instaurée par la délibération N°07.09.21 en date du 20/09/2007.

Enseignes

Les enseignes et pré-enseignes sont soumises à autorisation au titre du Règlement Local de Publicité.

NB : les constructions et ouvrages publics ou nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant la proximité immédiate de la voie, ne sont pas assujettis aux règles de recul des voies et emprises publiques (exemple : local ordures ménagères, poste électrique, ...).

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

En application de l'article L111-15 lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. La reconstruction à l'identique devra



être réalisée en prenant en compte l'ensemble des dispositions inhérentes à la zone (notamment prévention du risque, etc.).

Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

Nonobstant l'ensemble des dispositions du présent PLU, hormis celles relatives aux risques naturels et technologiques, est autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition :

- Que le bâtiment soit protégé dans le PLU au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Et que la restauration respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Constructions existantes

Le présent règlement est applicable aussi bien aux constructions neuves qu'aux constructions existantes.

Adaptations mineures

En application de l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

RISQUES NATURELS

Sur les terrains affectés par un secteur à risque, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** des dispositions suivantes. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Risques sismiques :

La Commune de LAURIS se situe dans une zone de sismicité moyenne (zone 4). En conséquence, selon le décret du 11 mai 2011 et le « porter à connaissance » du 8 septembre 2015, les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 complétés par l'arrêté du 22 octobre 2010 et modifié par l'arrêté du 25 octobre 2012 (relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite à « risque normal »), les règles « Eurocode 8 » sont applicables.

Risques inondations :

- **Plan de Prévention des Risques Inondation**

La commune de Lauris est concernée par le Plan de Prévention du risque d'inondation de la Durance approuvé le 28 novembre 2014. Ce document est annexé au présent P.L.U en tant que Servitude d'Utilité Publique.

Ce document distingue 12 types de zones :

- Zone rouge correspondant aux zones d'aléa fort urbanisées ou non
- Zone orange (hachurée/ non hachurée) correspondant aux zones d'aléa modéré peu ou pas urbanisées
- Zone rouge hachurée correspondant aux bandes de sécurité
- Zone bleu foncée correspondant aux zones d'aléa fort en centre urbains



- Zone bleu (hachurée/ non hachurée) correspondant aux zones d'aléa modéré urbanisées ou en centres urbains
- Zone violette correspondant aux zones d'aléa exceptionnel

La cartographie du zonage réglementaire du PPRI est annexé au PLU au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

- **Atlas des zones inondables**

Lauris est également concerné par des zones inondables des affluents de la Durance déterminées par l'atlas des zones inondables (AZI). Ces zones sont représentées sur la planche graphique B annexée au présent règlement. La commune est impactée par quatre types de zones inondables :

- Lit mineur
- Lit moyen
- Lit majeur ordinaire
- Inondabilité par ruissellement sur les piémonts.

Les règles applicables sur ces zones sont les suivantes :

- Pour le lit mineur : toutes les nouvelles constructions et installations sont interdites.
- Pour le lit moyen : est autorisée l'extension par surélévation des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être nécessaires à la création d'une zone refuge, dans la limite de 25 m²d'emprise au sol et sans création de nouveau logement.
- Pour le lit majeur ordinaire : L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU à condition que :
 - o Que la surface de plancher initiale soit supérieure à 60 m²
 - o que la surface de plancher habitable soit située à TN (terrain naturel) + 1 mètre
 - o que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante et 250 m² de surface de plancher totale, sans création de nouveau logement
 - o ainsi que les annexes et piscines sur la zone impactée :
 - o dans la limite de 2 annexes de 20 m² maximum par annexe (hors bassin des piscines),
 - sous réserve que la hauteur des annexes n'excède pas 4m à l'égout
 - sous réserve que les annexes et piscines soient situées à moins de 20m de la construction principale

Les aménagements et extensions doivent former un ensemble bâti cohérent avec les constructions existantes.

De plus, pour les zones agricoles, sont autorisées les constructions techniques nécessaires à l'activité agricole.

- Pour toutes les zones :

Les clôtures doivent être grillagées à large maille (100mm x 100 mm minimum) ou à maille de taille croissante vers le haut (espacement minimum des fils verticaux de 100 mm), sans aucun mut bahut de soubassement. Tout autre type de grillage est interdit.

Risques feux de forêt :

La commune de Lauris est soumise au risque feu de forêt. Ont été identifiés des aléas très forts, forts et moyens. Les secteurs concernés sont directement indicés dans le zonage f1,f2,f3.

Les règles applicables sont celles définies par le porteur à connaissance du 29 avril 2021 annexé au



présent PLU.

De plus, le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) de 2019 est applicable et est annexé au PLU.

- **Dispositions communes à tous les aléas de feux forêt f1 f2 et f3**

Les constructions dans les espaces boisés lorsqu'il y a nécessité de les admettre, devront respecter deux caractéristiques fondamentales :

- faire l'objet d'une organisation spatiale cohérente tenant compte du niveau d'aléa et de la nécessité de limiter le nombre de personnes exposées au risque ;
- bénéficier d'équipements (voirie, eau) dimensionnés de manière appropriée.

- les bâtiments éventuellement autorisés, en application des dispositions figurant aux chapitres suivants peuvent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur autoprotection, telles que détaillées en annexe 2 du Porter à Connaissance ;
- les lotissements, lorsqu'ils sont admis, doivent bénéficier de deux accès opposés aux voies publiques ouvertes à la circulation ;
- la date de référence, pour les mesures qui y font appel, est celle de l'approbation du PLU

Les obligations légales de débroussaillage devront être appliquées dans un périmètre de 200 m autour des massifs forestiers de la commune déterminés en application de l'article L.133-1 du Code forestier.

- **ZONES f1 DE RISQUE TRES FORT et f2 DE RISQUE FORT**

Dans les zones d'aléa très fort et fort, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol suivantes :

- les bâtiments ;
- les lotissements ;
- les habitats légers de loisirs ;
- les caravanes et terrains de camping-caravaning, ainsi que l'augmentation de leur capacité d'accueil ;
- les installations classées.

Néanmoins, on considérera comme restant admissible le risque né des occupations du sol dans les circonstances suivantes :

- la densification des zones déjà urbanisées, sous réserve que les équipements définis en annexe 1 et dans le RDDECI soient publics, existants et suffisants ; pourront être autorisés à l'intérieur de ces zones les ERP de 5ème catégorie mentionnés au paragraphe 3 de l'article PE 2 de l'arrêté du 22 juin 1990, c'est à dire les établissements recevant du public de 5e catégorie sans locaux à sommeil et les locaux professionnels recevant du public ayant une capacité d'accueil inférieure ou égale à 19 personnes ;
- dans les zones agricoles et naturelles dont les équipements publics sont existants et suffisants, les constructions, installations et travaux nécessaires à une exploitation agricole ou forestière à l'exception des habitations ; les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, etc) ;
- la réfection ou l'extension de bâtiments constituant au moins 70 m² de surface de plancher, sous réserve d'être autorisé par le règlement du PLU (cohérence avec le code de l'urbanisme) et de respecter les conditions suivantes :
 - pas de création de logement ;
 - pas d'augmentation de la vulnérabilité ;
 - pas de changement de destination.



La surface de plancher initiale peut être portée, par la réalisation d'un projet unique ou par celle de projets successifs, aux seuils définis dans le tableau ci-dessous :

Surface de plancher initiale	Extension autorisée
	ATTENTION : tenir également compte des éléments de cadrage sur la surface de plancher applicables aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, validées en CDPENAF le 02 juin 2016.
70 m ² à 120 m ²	Jusqu'à 140 m ² de surface de plancher
121 m ² à 200 m ²	+ 20 m ² de surface de plancher
A partir de 201 m ²	+ 10 % de surface de plancher

La surface de plancher engendrée par la réalisation de couverture de piscine n'entre pas dans les seuils ci-dessus. Les annexes accolées ne générant pas de surface de plancher sont limitées à 30 % de l'emprise existante dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.

Pourront également être autorisés :

- les annexes non accolées aux bâtiments d'habitation, en limitant la surface totale de plancher ou d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes (30 m²), sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- les bâtiments, aménagements et les travaux d'entretien visant à améliorer l'accessibilité aux PMR, la sécurité et l'hygiène des occupants des terrains de camping existants antérieurement sans modifier leur capacité d'accueil ;
- les constructions liées et nécessaires au fonctionnement des ERP existants sous réserve d'être implantées en continuité du bâti existant et de ne pas augmenter leur vulnérabilité (aucune augmentation de leur capacité d'accueil, pas de passage en catégorie supérieure, pas de création de locaux à sommeil).
- les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air, avec la création, pour un maximum de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol, de locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à cet alinéa tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels.

- **ZONES f3 DE RISQUE MOYEN**

Les mesures de protection minimum pour les zones d'aléa moyen sont les dispositions communes du chapitre « **Dispositions communes à tous les aléas de feux forêt f1 f2 et f3** », complétées par celles de l'annexe 1 et du RDDECI.

Sont néanmoins interdits :

- les ICPE (Installations classées pour la protection de l'environnement) présentant un danger d'incendie, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie ;
- les ERP (Établissement recevant du public) de 1^{re}, 2^e et 3^e catégorie.

- **AUTRES ZONES BOISEES**

Dans les zones d'aléa faible, le respect des prescriptions générales édictées par le Code forestier et le Code de l'urbanisme ainsi que les textes qui en découlent permettent d'assurer un niveau de sécurité satisfaisant.



RÈGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. L'aménagement des abords ne pourra aboutir à créer des exhaussements ou des excavations de plus de deux mètres par rapport au terrain naturel.

PROTECTION DU PATRIMOINE VÉGÉTAL ET PAYSAGER

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et aux secteurs du patrimoine paysager, intégrées au document graphique du règlement au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme et aux autres prescriptions relatives.

Ces règles s'appliquent en complément des dispositions générales du règlement et des règles des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

Dispositions applicables aux composantes de la trame verte et bleue

Les éléments naturels identifiés ci-après l'ont été étant donné leur rôle structurant dans la fonctionnalité écologique des milieux naturels et agricoles et périphériques et de par leur rôle concernant les continuités écologiques du territoire.

Les mesures de protections ci-dessous s'appliquent aux éléments identifiés graphiquement en L151-23 du CU sur les planches graphiques.

- **Les haies (prescriptions linéaires)**

Mesures de protection :

En fonction de la localisation de ces haies, les mesures ne peuvent être les mêmes. Nous identifions donc les haies en zone A ou N et les haies en zone U et AU.

En zone A et N :

La vocation boisée des secteurs concernés doit être maintenue.

Pour faciliter les pratiques agricoles, ces haies pourront être pour une faible partie, soit déplacées, soit ouvertes sur des distances limitées (4 m) afin de faciliter le passage des engins agricoles.

Par ailleurs, la coupe ou l'abattage de ces arbres d'alignement ne pourra être autorisée que dans la mesure où les sujets abattus sont remplacés par de nouvelles plantations de même essence ou d'essence locale en privilégiant les essences feuillues afin de préserver leur rôle structurant dans le paysage, les éléments motivants cet abatage devront être argumentés.

Dans le cas d'une reconstruction pour pallier la coupe d'une haie, la diversité des essences et des strates devra être recherchée pour s'assurer du maintien de la naturalité de ces haies.

Dans le cas de maladies avérées potentiellement contagieuses, un abattage est réalisable. Une replantation devra néanmoins être réalisée en préservant une diversité, d'essences, et de strates végétales.

Ces éléments nécessiteront une Déclaration Préalable pour les travaux modifiant ces éléments protégés comme le précise l'article R 421-23-h du Code de l'urbanisme.

En zone U :



Dans le cadre des aménagements, la vocation boisée des linéaires de haies identifiés devra être maintenue dans la mesure du possible.

L'ensemble des projets d'aménagement devra justifier du devenir des haies identifiées dans le PLU. Elles pourront soit être :

- Maintenues (choix à prioriser) ;
- Déplacées et reconstruites, en proposant un linéaire au moins équivalent en termes de distance et en proposant une fonctionnalité écologique équivalente au regard des milieux naturels périphériques au projet.

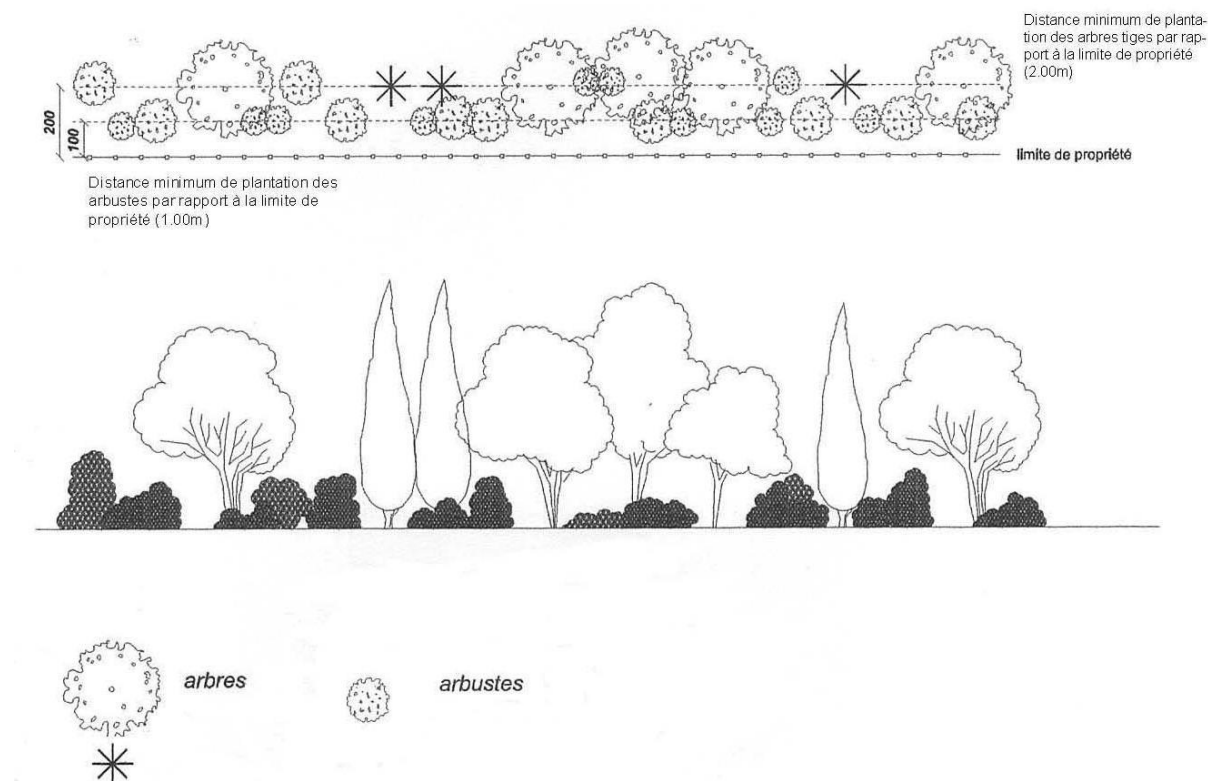
Pour faciliter les phases de travaux, ces haies pourront également être ouvertes sur des distances limitées (4 m) afin de faciliter le passage des engins de chantier.

La coupe ou l'abattage de ces arbres d'alignement ne pourra être autorisée que dans la mesure où les sujets abattus sont remplacés par de nouvelles plantations de même essence ou d'essence locale en privilégiant les essences feuillues afin de préserver leur rôle structurant dans le paysage.

Dans le cas d'une reconstruction pour pallier la coupe d'une haie, la diversité des essences et des strates devra être recherchée pour s'assurer du maintien de la naturalité de ces haies.

Dans le cas de maladies avérées potentiellement contagieuses, un abattage est réalisable. Une replantation devra néanmoins être réalisée en préservant une diversité, d'essences, et de strates végétales.

Ces éléments nécessiteront une Déclaration Préalable pour les travaux modifiant ces éléments protégés comme le précise l'article R 421-23-h du Code de l'urbanisme.



- **Éléments végétalisés de type prairies / bosquets / petits boisements (éléments surfaciques)**

Mesures de protection :

Deux types de mesures sont à mettre en place dans le cadre du PLU :

Dans les secteurs A et N, ces éléments doivent être préservés de toute dégradation majeure et de tout aménagement pouvant mettre en péril leur fonctionnalité écologique. La vocation boisée et/ou agricole des secteurs concernés doit être maintenue.



Dans les secteurs U et AU, ces éléments ne pourront être maintenus en l'état. De fait, les projets d'aménagements devront les intégrer au mieux dans leur projet afin de conserver la naturalité de ces milieux, mais également leur fonctionnalité écologique au regard des milieux périphériques. Les espaces publics ou les parties communes des aménagements devront privilégier le maintien ou la reconstruction de ces milieux.

Néanmoins, afin de pérenniser la fonctionnalité de ces éléments, des mesures de gestion peuvent être engagées. Pour les secteurs boisés, ces mesures peuvent être de nature à proposer la mise en place de déboisement ou d'éclaircies sur des superficies relativement faibles, argumentées autour de la pérennité du boisement dans sa globalité. Pour les milieux ouverts agricoles, un entretien extensif dans le cadre de la politique communale serait souhaitable pour permettre le maintien de l'état ouvert de ces secteurs.

Ces éléments nécessiteront une Déclaration Préalable pour les travaux modifiant ces éléments protégés comme le précise l'article R 421-23-h du code de l'urbanisme.

- **Les réservoirs de biodiversité humides liés à la Durance : (prescriptions surfaciques)**

Mesures de protection :

Deux types de mesures sont à mettre en place dans le cadre du PLU :

- Dans les secteurs A et N, les zones humides doivent être préservées de toute dégradation majeure et de tout aménagement pouvant mettre en péril leur fonctionnalité écologique. Le caractère humide et végétalisé doit être maintenu et une bande tampon d'au moins 10 mètres, devra être mise en place afin de maintenir la fonctionnalité écologique et hydraulique.
- Dans les secteurs U, ces éléments devront être précisément identifiés et localisés afin de permettre une protection intégrale de ces milieux. Les projets d'aménagement devront protéger ces milieux et les intégrer comme éléments naturels et paysagers structurants à préserver. Le caractère humide et végétalisé doit être maintenu et une bande tampon d'au moins 10 mètres, devra être mise en place afin de maintenir la fonctionnalité écologique et hydraulique.

Depuis 1992, les zones humides sont protégées par le Code de l'environnement, L'article L. 211-1 du Code de l'environnement qui instaure et définit l'objectif d'une gestion équilibrée de la ressource en eaux et des milieux aquatiques, vise en particulier les zones humides. Les réalisations d'installations, ouvrages, travaux ou activités, qui peuvent avoir un effet sur la ressource en eau ou les écosystèmes aquatiques, (nomenclature "eau et milieux aquatiques" - Art. R. 214-1 du Code de l'environnement) sont soumises à autorisation ou déclaration administrative préalable, depuis mars 1993, permettant ainsi aux préfets de réguler les interventions en zone humide.



Alignements d'Arbres Remarquables

Les Alignements d'arbres à conserver définis au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, suivent les prescriptions suivantes :

- Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité : maladie, risque de chute ou obstacle visuel pour la circulation publique aux abords des carrefours et intersections (piétonne et motorisée) ;
- Le cas échéant, l'abattage d'un arbre doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie et être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, dans le respect du principe d'alignement planté ;
- Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

ÉLÉMENT PATRIMONIAL À PROTÉGER

Les travaux de restauration, d'extension ou d'aménagement sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, localisées aux documents graphiques, sont autorisés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.

Il est rappelé que :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application du 2° de l'article L. 151-19, comme présentant un intérêt patrimonial doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme ;
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée, en application du 2° de l'article L. 151-19, ou située dans un périmètre délimité en application du même article comme constituant un élément de patrimoine à protéger et à mettre en valeur, doivent être précédés d'un permis de démolir.

IMPLANTATION DES ÉQUIPEMENTS NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Pour les installations, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le projet pourra être accepté ou refusé 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, conformément à l'article R.11-27 du Code de l'urbanisme.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a défini les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Les orientations d'aménagement et de programmation, relatives aux secteurs urbanisés, à urbaniser ou à aménager,



précisent et prévoient, sous forme de schémas d'aménagement, les actions et opérations d'aménagement pour la mise en valeur des caractéristiques environnementales, paysagères et patrimoniales de ces secteurs, tout en assurant le développement de la commune. Ces schémas, qui peuvent préciser en outre certaines caractéristiques des voies et espaces publics, sont annexés au dossier de PLU (*pièce 3 / TOME 1*). Les périmètres des quartiers ou secteurs dans lesquels les OAP sont applicables sont précisés dans le règlement graphique.

Rappel : Les travaux ou opérations doivent être conformes au règlement du zonage concerné, compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques et en cohérence avec les orientations générales du PADD.

INSTALLATIONS ET CONSTRUCTIONS NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Une implantation différente par rapport aux voies, aux limites et des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, prévue dans le règlement de chaque zone, peut être autorisée, sous réserve que soit réalisée une étude d'intégration satisfaisante.

LIMITES D'AGGLOMÉRATION

La limite d'agglomération est fixée au niveau du panneau signalant l'entrée ou la sortie de l'agglomération.

LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

Accès : Point qui permet d'accéder à l'unité foncière. Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales de sécurité en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Affouillement : Creusement par prélèvement de terre conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

Alignement : Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

Annexe : Bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone. Constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone et lui étant accolée, tels que les garages, ou non accolée comme les abris de jardins, les piscines, les pool-house...

Baie : Ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture pour ménager une porte ou une fenêtre.

Bandeau : Moulure en façade de section rectangulaire, horizontale et légèrement en saillie du mur. Les bandeaux marquent généralement les niveaux des étages.

Berge : Bord d'un cours d'eau.

Camping : On entend par « camping » un terrain aménagé, régulièrement autorisé et qui peut recevoir des tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs.



Canal : Voie d'eau artificielle.

Châssis : Cadre rigide ou mobile de menuiserie, inscrit dans une ouverture.

Coefficient de végétalisation : Le coefficient de végétalisation est le pourcentage minimum de surface de terrain à végétaliser sur l'unité foncière de l'opération.

Clôture : Une clôture est ce qui sert à obstruer le passage, à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou le maintien d'un recul par rapport aux canaux. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc.

Construction : Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable. Les piscines **et les pergolas** sont des constructions. **Les treilles et autres dispositifs, surmontés uniquement de végétation, ne créent pas d'emprise au sol et ne sont pas des constructions.**

Construction et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics : il s'agit des destinations correspondant notamment aux catégories suivantes (liste non exhaustive) :

- Les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- Les crèches et haltes-garderies ;
- Les établissements d'enseignement ainsi que l'hébergement lié à leur fonctionnement ;
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et l'enseignement supérieur ;
- Les établissements pénitentiaires ;
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et l'enseignement supérieur) ;
- Les établissements d'accueil médicalisés pour personnes âgées ;
- Les établissements d'action sociale ;
- Les établissements culturels et les salles de spectacles spécialement aménagés de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- Les établissements sportifs ;
- Les lieux de culte ;
- Les parcs d'exposition ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) ;
- Les constructions et installations liées à la défense nationale.

Corniche : à l'extérieur, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade.



Emprise au sol : Somme des surfaces de terrain utilisées pour les constructions. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Les bassins de piscine créent de l'emprise au sol. Une terrasse constitue de l'emprise au sol lorsqu'elle est surélevée d'au moins 20 cm par rapport au terrain naturel, lorsqu'elle est couverte et/ou lorsqu'elle comporte des fondations.

Emprises publiques : Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, parcs, espaces verts...). Il s'agit d'emprises existantes ou à créer.

Espaces libres : Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Espaces verts de pleine terre : Espace libre non bâti ni en surface, ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Un espace libre peut être qualifié de pleine-terre si :

- Son revêtement est perméable (les aires de stationnement dont l'« ever-green » et leur accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- En tréfond, les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfond ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique des sols et permettent notamment le raccordement en sous-sol à nappe phréatique.
- Il doit pouvoir recevoir des plantations

Établissement recevant du public (ERP) : les ERP sont définis par l'article R. 123.2 du Code de la Construction et de l'Habitation comme étant tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation payante ou non.

Exhaussement : Surélévation du terrain naturel par l'apport de matière de remblai.

Existant régulièrement autorisé : Dans la suite du règlement, l'adjectif « existant » se rapporte à des constructions, ouvrages, aménagements et exploitations régulièrement autorisés dans leur configuration à la date d'approbation du PLU. Leur existence pourra être établie sur des critères d'existence physique (présence sur le terrain, état de la construction, niveau d'achèvement...) et légale (preuve d'une existence antérieure au 15 juin 1943 ou autorisation de construire pour les constructions édifiées postérieurement à cette date).

Façade sur rue : Une construction est implantée en façade sur rue dès lors qu'aucune autre construction ne s'interpose entre tout point de sa façade et la limite de l'alignement de la rue concernée.

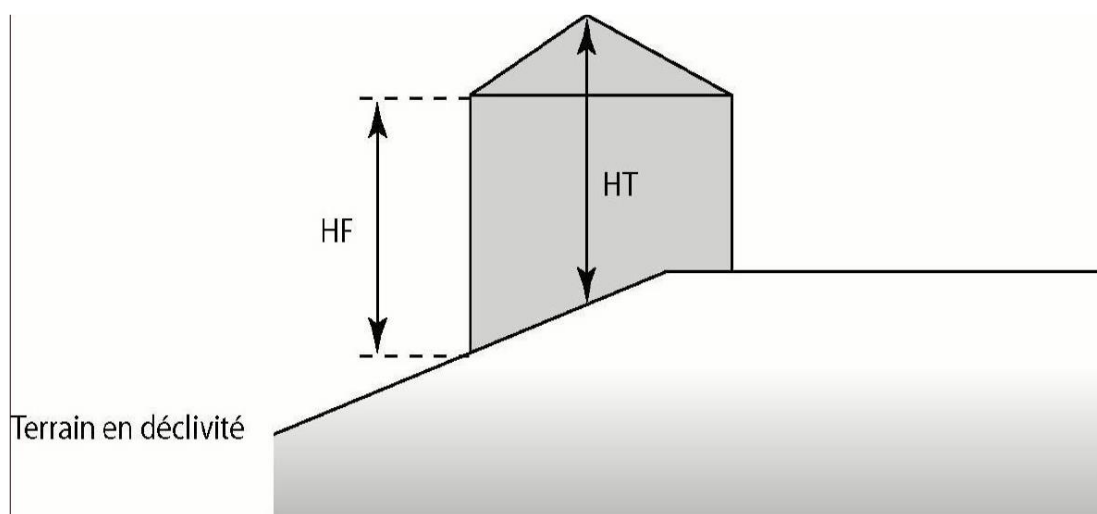
Faitage : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés, ou limite supérieure d'une toiture.

Fond de parcelle : limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

Habitat non isolé : Un bâtiment d'habitation ou d'activité est reconnu comme non isolé s'il se situe à proximité d'au moins deux bâtiments d'habitation ou d'activité existants, et si la somme des distances par rapport à ces deux bâtiments existants est inférieure à 100 mètres. La construction A est non isolée si $d1 + d2 < 100m$.



Hauteur : La hauteur d'une construction est la différence d'altitude calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade de la construction mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, et tout point, soit de l'égout du toit (HF), soit du faitage (HT), soit du point le plus haut de la construction (acrotère ...)

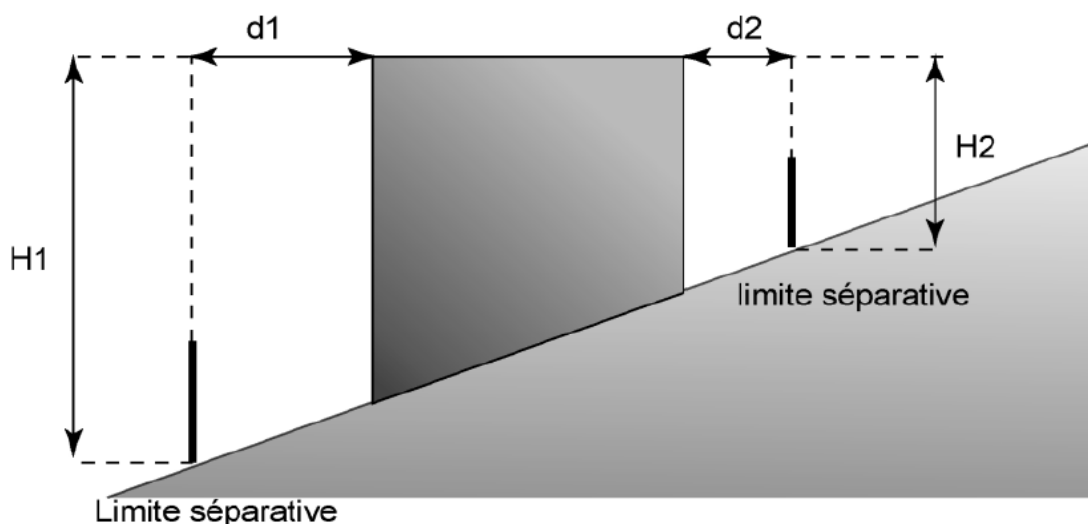


Toutefois, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes, les panneaux solaires [...]

Dans les zones soumises à un risque inondation, la hauteur se mesure à partir du niveau de plancher autorisé ou à la côte de référence le cas échéant.

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies : l'implantation d'une construction par rapport aux emprises publiques et voies (actuelles ou projetées) est mesurée, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : l'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesurée perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée.



$$d1 = H1 / 2 \text{ (ou minimum imposé dans chaque zone)}$$

$$d2 = H2 / 2 \text{ (ou minimum imposé dans chaque zone)}$$

Limites séparatives : lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à d'autres propriétaires fonciers sont désignées : « limites séparatives ».

Logement de fonction : Désignation d'un logement lorsqu'une présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations.

Loggia : Pièce à l'étage ouverte sur l'extérieur. La baie ne reçoit pas de menuiserie.

Lucarne : Ouverture ménagée dans un pan de toiture, à baie verticale protégée par une couverture de même nature que la toiture.

Modénature : Ensemble des moulures qui forment le décor d'une façade.

Modes de déplacement doux : Il s'agit des modes de déplacement utilisant l'énergie humaine ou animale, sans motorisation. Exemple : marche à pieds, vélo, trottinette, roller, cheval...

Modes de déplacement doux : Il s'agit des modes de déplacement utilisant l'énergie humaine ou animale, sans motorisation. Exemple : marche à pied, vélo, trottinette, roller, cheval...

Mur de soutènement : Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement, mais un mur de clôture, celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain, mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

Opération d'urbanisme d'ensemble : On entend par « opération d'urbanisme d'ensemble » une opération d'urbanisme qui conduit à la création d'au moins 10 lots, réalisée dans le cadre de procédures telles que lotissements, permis de construire groupés, Zone d'Aménagement Concerté, Association Foncière Urbaine...



Orientation d'aménagement et de programmation : Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement. Elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager et prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Ordonnancement (d'une façade) : Disposition des éléments (fenêtre, porte, devantures...) composant une façade.

Pignon : Murs extérieurs dont le contour épouse la forme des pentes de toitures, par opposition aux murs gouttereaux. Localement les murs gouttereaux constituent les murs de façades.

Parking privatif non clos et non couvert : Aire de stationnement donnant directement sur la voie publique aménagée sur la propriété privée, non clôturée et non couverte.

Réhabilitation : Aménagement des bâtiments existants sans changement de destination.

Saillie : Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe.

Secteur de projet : Selon l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, le secteur de projet correspond à un périmètre dans lequel, et pour une durée de 5 ans, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, sont interdites les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Sol naturel : sol existant avant travaux.

Soubassement : Partie inférieure d'un mur, marquée par une surépaisseur d'enduit de quelques centimètres.

Surface de plancher (article R. 111-22 du Code de l'urbanisme) : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;



- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface agricole utile : Concept statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole.

Stationnement : Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations ainsi que leurs zones de manœuvre doit être assuré en dehors des voies.

Terrain d'assiette ou unité foncière : Une unité foncière est un îlot de propriétés d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Terrain naturel : Il s'agit du terrain existant avant travaux.

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



Les règles communes à toutes les zones

Les règles communes à toutes les zones ci-après s'appliquent sauf conditions particulières énoncées dans les articles des zones.

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

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 l'opération ou de la construction. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains (en particulier regroupement des accès voisins et aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.)

Toute opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire :

- Le long des routes départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie de caractéristiques suffisantes.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès doit avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile et de brancardage et de ramassage des ordures ménagères.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux accès existants si les conditions de desserte et le trafic généré sont inchangés par le projet.

Voirie

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

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage et de ramassage des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse, de 60 mètres et plus, doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et le retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.



CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En **zones N et A**, l'alimentation en eau potable par captage privé des constructions non raccordables à un réseau public est admise à titre exceptionnel, cependant elle est soumise à autorisation ou déclaration auprès de l'autorité sanitaire conformément au Code de la Santé Publique.

Assainissement eaux usées

Assainissement collectif :

Dans les zones urbaines et à urbaniser, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement.

Toute intervention sur les immeubles existants (réfection des façades...) doit comporter la suppression :

- Des rejets d'eaux usées dans les chutes d'eaux pluviales.
- Des canalisations d'évacuation d'eaux usées disposées en façade.

La vidange des piscines est interdite dans le réseau public d'assainissement et dans les canaux d'irrigation.

Dans les zones A et N : raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols dans le respect du zonage d'assainissement (annexé au PLU) et conformément à la réglementation en vigueur. En cas de mise en service d'un tel réseau le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dans un délai réglementé.

Assainissement individuel :

Le traitement des eaux usées doit faire l'objet d'un dispositif réglementaire pour satisfaire aux exigences résultant de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992, loi sur l'eau.

Le schéma directeur d'assainissement de la commune précise dans ses conclusions les possibilités et les conditions d'assainissement autonomes dans les zones non desservies par le réseau collectif (pédologie et nature des systèmes d'épuration individuels appropriés à chaque secteur urbanisable, conception et installation de ces dispositifs).

Une étude de sol est demandée pour chaque unité foncière ou dispositif.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Les techniques qui favorisent l'usage local et/ou l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements.

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés



riveraines.

Le rejet des eaux pluviales dans les canaux principaux et le réseau de canaux et filioles d'irrigation est interdit.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement/drainage nécessite une convention avec le gestionnaire.

Les modalités de raccordement, d'entretien, de contrôle et les règles de conception des ouvrages sont décrites dans le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au règlement du PLU.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans le réseau d'eaux usées et les canaux d'arrosage.

Tout remblai, aménagement ou construction sont interdits dans les axes d'écoulement ainsi que dans les secteurs d'accumulation des eaux pluviales identifiés. De même, la transformation des fonds de talwegs en chemins ou en routes d'accès est interdite.

Tous les travaux incompatibles avec la conservation des axes d'écoulement des eaux de ruissellement sont interdits, excepté pour les ouvrages / travaux d'intérêt général ou d'utilité publique.

Les fossés des routes départementales ne doivent pas servir d'exutoire aux eaux pluviales de ruissellement des terrains contigus.

Électricité et téléphone

Les câbles électriques et téléphoniques aériens sur consoles ou poteaux sont interdits.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades) ou en cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation pourra être faite par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teinte similaire à celles-ci. Sur une même façade, tous les câbles doivent emprunter le même tracé. Ce tracé est réalisé de façon à serrer au plus près les éléments de la façade (rive de toit, génoise, corniche, bandeaux, limites avec les façades voisines, etc.).

Les mêmes dispositions sont applicables à la fibre optique.

Télédistribution

Dans le cadre d'une future télédistribution par antennes communautaires, la pose de gaines doit être prévue dans les immeubles neufs et dans les voies des lotissements et groupes d'habitations.

PISCINES

Les piscines sont autorisées dans chaque zone lorsqu'elles sont liées à une habitation existante ou autorisée dans les destinations de la zone, de la sous destination « logement » uniquement, y compris le logement nécessaire à l'exploitation agricole.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions générales s'appliquent sauf conditions particulières énoncées dans les articles des zones ou en l'absence de toute indication sur le document graphique précisant la marge de recul des constructions, celles-ci seront implantées à une distance minimum de :

- 35 mètres de la limite d'emprise actuelle de la RD973 pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions ;
- 15 mètres des autres routes départementales ;



- 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies publiques existantes ou projetées (emplacement réservé par exemple) ;
- Néant par rapport aux chemins piétons.

Le recul s'applique à tout point de la construction. Pour les installations nécessaires aux services publics (locaux d'ordures ménagères, transformateurs Enedis...), les règles de recul ne s'appliquent pas sous réserve de la prise en compte de la zone de sécurité en bord de chaussée et de la mise en place si nécessaire de dispositifs de protection par le pétitionnaire.

L'implantation des constructions dans l'alignement de la voie existante ou future, ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée dans un souci de cohésion architecturale et paysagère et sans préjudice de la sécurité routière.

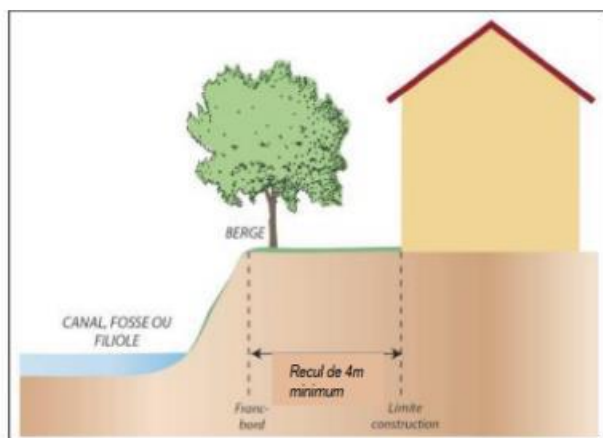
Le portail doit être implanté avec un minimum 5 mètres par rapport aux voies publiques et privées pour permettre le stationnement d'un véhicule hors de la chaussée et du trottoir y compris lors de son ouverture et de sa fermeture. En cas d'impossibilité technique, et en l'absence de préjudice à la sécurité routière et de gêne à la circulation, il pourra être dérogé à cette règle.

Cette règle ne s'applique pas en cas de portail existant.

Cette possibilité de dérogation ne s'applique pas aux voiries départementales.

Dispositions particulières relatives aux canaux d'irrigation

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des canaux principaux.



Principe de limite de construction en bordure de canal ou fossé

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le recul imposé par rapport aux limites séparatives est calculé à partir de tout point de la construction. L'implantation est autorisée soit :

- En limite séparative ;
- Soit la distance (D) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (à l'égout ou à l'acrotère) à partir du terrain naturel ou excavé apparent ($H/2$), sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($D = H/2 \geq 4m$).

Les piscines doivent être implantées à 3 m minimum des limites séparatives. Ce recul s'applique à partir du bord du bassin de la piscine.



Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêts collectifs.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit contiguë entre elles ;
- Soit de telle manière que la distance (D) de tout point d'une construction au point le plus proche de l'autre construction soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute (à l'égout ou à l'acrotère) à partir du terrain naturel ou excavé apparent ($H/2$), sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($D = H/2$).

Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines.

EMPRISE AU SOL

Les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée verticalement, en tout point de la construction, à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, depuis le terrain naturel ou excavé apparent.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES

Conformément au Code de l'urbanisme, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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.

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Toutefois, il pourra être dérogé à ces dispositions dans le cas de terrains présentant une déclivité importante : l'aménagement de ces derniers pourra être réalisé en terrasses successives.

Cette règle ne s'applique pas aux planchers des volumes ou niveaux de stationnement en sous-sol.

Mur de soutènement

Les murs de soutènement, dûment justifiés par la topographie, doivent être traités par banquetts successifs de 2 mètres maximum. Ils doivent être en pierre ou maçonneries et dans ce cas obligatoirement enduit.

Lorsqu'un mur de soutènement est situé en limite de parcelle, la hauteur cumulée de ce dernier et de la clôture qui le rehausse ne pourra excéder 2 mètres.



Énergie renouvelable

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques font l'objet d'une intégration soignée afin de ne porter atteinte ni à l'aspect extérieur de la construction ni à son environnement. Sous réserve des dispositions spécifiques aux zones, la création et l'utilisation des capteurs solaires, y compris sur les toitures, est autorisée sous réserve que :

- Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et doivent être regroupés. Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel ;
- Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masquée par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc.). Pour les constructions neuves et les constructions existantes, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade et dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

Gestion des déchets

Tout projet soumis à un permis de construire de 2 logements ou plus doit comporter un espace réservé aux conteneurs de déchets, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets à partir de la voie publique : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue. Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.

Tout projet soumis à un permis de construire de plus de 10 logements intègre systématiquement un équipement de tri sélectif adapté aux techniques actuelles (enterré, semi-enterré ou aérien).

- Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre du Code de l'Urbanisme (identifiés sur les planches graphiques), sont conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi repérés sont élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.
- Lors des travaux de rénovation de bâti existant, les éléments patrimoniaux caractéristiques (enduit de façade, décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou en pierre, balcons et gardes corps en ferronnerie, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, disposition en loggia...) doivent être conservés.
- De façon générale, les constructions neuves se doivent de présenter toutes les caractéristiques permettant une intégration au sein de l'environnement bâti ou non-bâti. Cette intégration s'appuie sur une recherche de la diminution de l'impact visuel et de la compatibilité du caractère de la construction avec les lieux avoisinants ou avec la construction existante dans le cas d'une extension.



Toitures

Parti architectural

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis les hauteurs avoisinantes, les toitures sont conçues comme une "cinquième façade" et doivent recevoir un traitement soigné.

Composition

- Les toitures doivent présenter deux pans avec une pente comprise entre 27 et 33 %. Une adaptation mineure au règlement peut être consentie pour les bâtiments édifiés aux angles de rues ou de places, de façon à se raccorder correctement aux bâtiments voisins. Toute autre disposition doit faire l'objet d'une justification d'ordre architectural.
- Les débords de toiture sont choisis en fonction de la typologie du bâtiment et du respect de l'homogénéité du front de rue, par exemple : génoise, débord de chevrons, corniche.
- Lors des réhabilitations ou réfections des constructions, les génoises sont conservées, restaurées ou restituées, avec un respect des angles tournant. En cas de constructions nouvelles, une génoise, une corniche ou une passée de toit en voliges de bois doit être installée.
- Les toits terrasses sont interdits pour les corps principaux des constructions. Nonobstant, un toit terrasse partiel peut être autorisé à la condition qu'il trouve une signification technique et architecturale (rupture de volume, liaisons, accompagnement de volumes, etc.).
- Les lucarnes et chien-assis sont interdits.

Matériaux

- Les couvertures sont en tuiles d'aspect "canal" en couvert et en creux d'onde. Leurs teintes doivent s'intégrer dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles (sans panachage, orangé clair, paille, beige rosé,...).
- En cas d'extension d'une construction les tuiles doivent être de même nature que celles du bâtiment existant.
- La réalisation ou la reconstitution de couvertures en fibrociment ou tôles ondulées apparentes est interdite.
- Les étanchéités de type aluminé sont interdites.

Terrasses

- Pour tout type de terrasse, les garde-corps sont en maçonneries pleines et enduites.
- Les terrasses découvertes en toiture, de type tropézienne, sont autorisées à condition :
 - que le percement qui lui correspond s'inscrive dans la pente considérée et qu'il soit entouré de tuiles,
 - qu'elles présentent une surface proportionnée à la surface totale de la toiture, pour une surface maximale égale au quart de la surface totale de la toiture,
 - qu'elles soient situées à plus de 2 mètres en arrière de la ligne d'égout,
 - qu'elles ne soient pas être apparentes en façade (que ce soit en façades sur rue, en façades latérales, en façades sur cour) ni visibles depuis l'espace public.

Ouvrages et accessoires divers

Les ouvrages et accessoires divers, type paraboles ou unités extérieures, doivent être conformes aux dispositions générales du présent règlement.



ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les établissements d'accueil (cinéma, théâtre, établissement culturel) ainsi que les services publics sont exonérés des obligations imposées par le présent article en matière d'espaces verts.

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre permet d'assurer une qualité environnementale du projet afin d'améliorer la lutte contre le réchauffement climatique, de développer les fonctions naturelles du sol, infiltrer les eaux pluviales, créer et revaloriser l'espace vital pour la faune et la flore.

Le coefficient de pleine terre se calcule de la manière suivante : pourcentage de la surface des espaces verts en pleine terre, c'est-à-dire la terre végétale en lien direct avec les strates du sol naturel par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Lorsque l'unité foncière intègre de la zone agricole (A) ou naturelle (N), les surfaces situées dans ces zones ne peuvent être comptabilisées dans la surface de pleine terre. Seules les surfaces situées en zone U ou AU peuvent être comptabilisées. Dans les opérations d'ensemble, le calcul du coefficient de pleine terre doit être fait à l'échelle du projet.

$$\begin{array}{c} \text{Coefficient de pleine terre (\%)} \\ = \\ \text{surface de pleine terre} \\ \hline \text{surface de l'unité foncière du projet} \\ \text{en U ou AU} \end{array}$$

Il s'applique pour tous les projets de constructions, d'extension ou d'aménagement.

Un espace libre est qualifié de pleine terre s'il répond aux conditions cumulables suivantes :

- Il est perméable et végétalisé ;
- Il ne comporte que le passage éventuel des réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) en profondeur.

Dans les espaces de pleine terre, la végétation sera mise en place, l'existant maintenu et étoffé. La plantation sera réalisée avec des essences locales, peu consommatrices en eau.

Perméabilité des sols

L'aménagement de surfaces minérales des aires de stationnement, accès et voirie, allée, terrasse, etc. doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Verdissement

Le verdissement des aires de stationnement à l'air libre est imposé à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement pour les aires de stationnement. Les sujets seront d'essence locale. Il sera respecté l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Végétation et arbres existants

La végétation existante est à préserver dans la mesure du possible. Les essences locales seront à utiliser pour les nouvelles plantations.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être soit transplantés, soit remplacés. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'arbres exploités à des fins agricoles ou de sylviculture.



LE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS, DEUX ROUES ET VÉLO

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles et des extensions des bâtiments existants ou des locaux changeant d'affectation ou de destination doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèles, personnels, visiteurs, livraisons).

Conditions du stationnement automobile

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies et espaces publics. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements. Les aires de stationnement doivent avoir un cheminement piéton aisément accessible jusqu'aux accès de l'immeuble.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette du projet, le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

- par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation ;
- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation.

La quantité de places de stationnement devra être justifiée en fonction des besoins quantitatifs (nombre de salariés, etc.) au regard du projet concerné pour toutes les destinations.

Le décompte des places est différencié selon la nature de l'opération projetée :

- Pour les constructions nouvelles et les reconstructions : le nombre de places de stationnement est celui prévu par le règlement de chaque zone ;
- Pour les aménagements, extensions et surélévations : les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher ou de la capacité d'accueil en tenant compte uniquement du nombre de places excédentaires pour la construction existante au regard de la norme exigée ;
- Pour les changements de destination sans modification des volumes de la construction existante : le nombre de places exigible prend en compte uniquement la différence entre les deux destinations.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est inférieure à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure ou égale à 0,5.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont applicables au prorata des surfaces de plancher qu'elles occupent respectivement. La perméabilité du revêtement des stationnements devra être favorisée.

Conditions du stationnement 2 roues

Une place 2 roues motorisés fait 2 m² au minimum et une place 2 roues non motorisés (vélo) est de 1m².

L'espace destiné aux 2 roues doit avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.



LES ZONES URBAINES

Rappels

- Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone, augmentées de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.
- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) vient préciser les conditions d'urbanisation sur une partie de la zone, en pouvant être plus restrictive, mais pas plus permissive.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'ajoutent aux règles du PLU.
- Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.



UA

*cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »
Les règles particulières sont énoncées dans ce chapitre*

La zone UA est la zone urbaine qui correspond au centre urbain de la commune : la trame ancienne du village, caractérisée par une construction en ordre continu, généralement à l'alignement des voies et une occupation quasi-totale de la parcelle. Cette forme urbaine est à préserver.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – **INTERDIT** – **AUTORISÉ SOUS CONDITION**

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière ou carrière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Hébergement

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat à condition sont autorisées à condition :

- que la surface de vente soit inférieure à 200m² de surface de plancher
- qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.

Il est interdit de changer de destination des locaux à destination de commerces situés en rez-de-chaussée conformément à l'indication portée au règlement graphique où s'applique cette règle dans une limite de 5 ans à l'approbation du PLU.

Restauration

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hébergement hôtelier et touristique

Sauf camping et caravanning

Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics



Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	
Bureau	
Centre des congrès et d'exposition	



QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA

**VOLUMÉTRIE
ET IMPLANTATION**

HAUTEURS AUTORISÉES

- Les hauteurs au faitage et à l'égout du toit des constructions à édifier doivent s'inscrire dans l'ordonnancement général de la voie et doivent être sensiblement égales à la moyenne des hauteurs des bâtiments limitrophes présentant leurs façades du même côté de la rue.
- Une hauteur au faitage et à l'égout du toit, égale à la plus élevée ou la plus faible des deux immeubles limitrophes présentant leurs façades du même côté de la rue, peut être autorisée si le projet propose la création d'un alignement de génoises continu avec celui de l'immeuble limitrophe concerné.
- En cas de reconstruction, le volume bâti ancien peut être reconstruit à l'identique s'il est démontré que ce volume ne nuit pas au paysage urbain.
- Des adaptations aux dispositions précédentes peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées à l'alignement des voies actuelles ou projetées.

- Toutefois, dans le souci de conservation des caractéristiques du tissu urbain existant, l'implantation peut être autorisée ou imposée en cohérence avec les retraits d'alignement d'autres implantations constituant la rue, qu'il s'agisse ou non de constructions voisines de la construction envisagée. Lorsque les constructions attenantes sont implantées en retrait de l'alignement, l'implantation peut être imposée en continuité des façades voisines, et les alignements existants maintenus et restitués en cas de démolition et reconstruction.
- Le pétitionnaire pourra solliciter une implantation différente si elle est rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions, hors extensions des constructions déjà implantées en limites séparatives, doivent être édifiées sur au moins une limite séparative.
- Par rapport à la limite séparative en fond de parcelle, le bâtiment doit être situé à une distance minimum égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être implanté à moins de 4 mètres.
- Toutefois, lorsque la profondeur de la parcelle est inférieure à 15 mètres, le bâtiment peut être implanté sur la limite séparative de fond de parcelle.
- Les annexes peuvent être implantées sur la limite de fond de parcelle.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR
UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant ou de fait.
- Au-delà de cette profondeur, peuvent être édifiées :
 - des constructions annexes de l'habitation ou à caractère commercial, en limite séparative, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au niveau du sol naturel de la propriété voisine.



UA QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	Ces dispositions peuvent être autorisées pour des locaux d'habitation s'ils prennent jour dans une cour de 30 m² de surface minimale et que les vues directes prises dans l'axe de chaque ouverture ne soient pas inférieures à 3 mètres. - des constructions principales élevées dans le plafond de l'îlot, à condition qu'elles soient éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 3 mètres. • Des adaptations aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être accordées, lorsque le projet intéresse un ensemble d'au moins deux parcelles ou une parcelle de longueur sur rue d'au moins 20 mètres. Dans ce cas, une implantation unique sur l'une des deux limites latérales est autorisée à condition que la construction soit éloignée de la limite séparative de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 3 mètres. • Le pétitionnaire pourra également solliciter une implantation différente si elle est rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
	EMPRISE AU SOL Non réglementé
	a) Toitures <u>Parti architectural</u> Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis les hauteurs avoisinantes, les toitures sont conçues comme une "cinquième façade" et doivent recevoir un traitement soigné. <u>Composition</u> • Les toitures doivent présenter deux pans avec une pente comprise entre 27 et 33 %. Une adaptation mineure au règlement peut être consentie pour les bâtiments édifiés aux angles de rues ou de places, de façon à se raccorder correctement aux bâtiments voisins. Toute autre disposition doit faire l'objet d'une justification d'ordre architectural. • Les débords de toiture sont choisis en fonction de la typologie du bâtiment et du respect de l'homogénéité du front de rue, par exemple : génoise, débord de chevrons, corniche. • Lors des réhabilitations ou réfections des constructions, les génoises sont conservées, restaurées ou restituées, avec un respect des angles tournant. En cas de constructions nouvelles, une génoise, une corniche ou une passée de toit en voliges de bois doit être installée. • Les toits terrasses sont interdits pour les corps principaux des constructions. Nonobstant, un toit terrasse partiel peut être autorisé à la condition qu'il trouve une signification technique et architecturale (rupture de volume, liaisons, accompagnement de volumes, etc.). • Les lucarnes et chien-assis sont interdits. <u>Matériaux</u> • Les couvertures sont en tuiles d'aspect "canal" en couvert et en creux d'onde. Leurs teintes doivent s'intégrer dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles (sans



panachage, orangé clair, paille, beige rosé,...).

- En cas d'extension d'une construction les tuiles doivent être de même nature que celles du bâtiment existant.
- La réalisation ou la reconstitution de couvertures en fibrociment ou tôles ondulées apparentes est interdite.
- Les étanchéités de type aluminé sont interdites.

Terrasses

- Pour tout type de terrasse, les garde-corps sont en maçonneries pleines et enduites.
- Les terrasses découvertes en toiture, de type tropézienne, sont autorisées à condition :
 - que le percement qui lui correspond s'inscrive dans la pente considérée et qu'il soit entouré de tuiles,
 - qu'elles présentent une surface proportionnée à la surface totale de la toiture, pour une surface maximale égale au quart de la surface totale de la toiture,
 - qu'elles soient situées à plus de 2 mètres en arrière de la ligne d'égout,
 - qu'elles ne soient pas être apparentes en façade (que ce soit en façades sur rue, en façades latérales, en façades sur cour) ni visibles depuis l'espace public.

Ouvrages et accessoires divers

Les ouvrages et accessoires divers, type paraboles ou unités extérieures, doivent être conformes aux dispositions générales du présent règlement.

b) Façades

Parti architectural

Dans les rues du centre du village, les façades limitent l'espace public et participent à sa qualité : leur traitement (hauteur, couronnement, coloration...) doit contribuer au maintien et à la protection de la qualité de l'espace public.

Matériaux et revêtements

- Les façades doivent être enduites au mortier de chaux naturelle, aérienne ou hydraulique, colorée par sables du pays, à l'exclusion de tout ciment.
- Les finitions sont de type frotassé ou gratté.
- Les placages ou imitations de matériaux (fausse pierre...) sont interdits, de même que les imitations d'éléments ou d'ouvrage (linteau rapporté..).
- Sur les constructions existantes, la mise à nu des maçonneries en moellons est interdite. Toutefois, peuvent rester apparentes et faire, éventuellement, l'objet d'un rejointoiement dit à "joints beurrés" :
 - les maçonneries des constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit,
 - les maçonneries des pignons ne comportant pas d'éléments en pierre de taille,
 - les maçonneries en pierre de taille (sans rejointoiement).

Ouvrages accessoires divers

- Les gouttières et descentes d'eaux sont en zinc, placées en fonction de la composition de la façade, si possible en limite. La partie basse de la descente est constituée d'un tuyau en fonte ou en zinc (le dauphin).
- Les grilles et garde-corps sont en ferronnerie.
- Les unités extérieures de rafraîchissement ou de chauffage sont interdites en saillie de façade. Elles doivent être dissimulées (intégrées aux menuiseries,...)



c) Percements

Parti architectural

Les pleins prédominent nettement sur les vides. Les percements, créés ou restaurés, sont à dominante verticale nette.

Constructions existantes

L'ordonnancement initial de la façade, la composition et les proportions des percements doivent être respectés.

Constructions neuves

L'ordonnancement des façades, la composition générale et les proportions des percements, doivent s'inspirer des caractéristiques historiques remarquables des façades environnantes.

d) Menuiseries, châssis et fermetures

Parti architectural

Les menuiseries extérieures doivent s'adapter aux percements existants ou créés (profilés, formes ...) et non l'inverse.

Les châssis et les fermetures doivent être adaptés, tant du point de vue technique que du point de vue de leur caractère, aux baies existantes, particulièrement lorsque celles-ci présentent des caractéristiques historiques et patrimoniales affirmées.

De façon générale, les menuiseries présenteront l'aspect et les modénatures d'ouvrages en bois laqué satiné.

Menuiseries

- Les menuiseries d'une même façade doivent présenter un caractère homogène, dans la nature, le dessin et la mise en œuvre des matériaux employés.
Lors des travaux sur un bâti existant, des adaptations peuvent être admises dans le cas de l'existence d'une baie de grande dimension en rez-de-chaussée (vitrine commerciale ou ancienne remise).
- Les menuiseries sont de préférence en bois, peintes et non vernies, le bois n'étant pas laissé apparent, à l'exception des portes d'entrée.

Volets

- Les volets sont soit à lames verticales (simples ou contrariées), soit à cadres ou persiennés. Les modèles exogènes, à barres et écharpes, sont interdits
- Les teintes sont choisies parmi les teintes traditionnelles (gamme de vert, gris ou bleu...)

e) Devantures

Parti architectural

Les ouvertures des devantures commerciales et les surfaces dédiées aux enseignes doivent respecter les trames verticales et horizontales de composition des façades. Le rez-de-chaussée ne doit pas dénaturer la composition architecturale de l'immeuble, qui doit être lisible jusqu'au pied de la façade. Dans l'hypothèse où un commerce ou une activité occuperait plusieurs bâtiments (immeubles) attenants, il conviendra d'installer



une devanture sur chaque façade plutôt qu'une unique devanture effaçant la perception des différents immeubles.

Composition

- Les vitrines doivent s'inscrire sur les axes et les alignements des baies situées aux étages. Les piédroits des ouvertures doivent être, dans la mesure du possible, alignés sur ceux des fenêtres du premier étage. Les éléments de devanture ne viendront pas empiéter sur les chaînes latérales existantes.
- La hauteur des devantures commerciales sera limitée au rez-de-chaussée et ne devra pas empiéter sur le premier étage.
- Les entrées non commerçantes ne doivent pas être intégrées aux devantures, sauf lorsque cette dernière fait l'objet d'un traitement englobant l'ensemble du rez-de-chaussée ; dans ce cas le parement de maçonnerie entourant la devanture devra être homogène avec l'ensemble de l'immeuble.
- Le dispositif d'ouverture des bâches et stores de devanture doit être invisible en position d'ouverture ou intégré dans la composition de la façade. Il doit être prévu dès le projet de conception de la devanture.
- Les volets roulants et rideaux métalliques sont autorisés à condition que les caissons d'enroulement soient inclus dans la maçonnerie du linteau ou installés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur.

Enseigne

Les enseignes doivent être conformes aux dispositions du Règlement Local de Publicité.

f) Clôtures

Composition

- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 1,80 mètre et peuvent être constituée :
 - soit d'un mur en maçonnerie pleine enduite du même type de la construction,
 - soit d'un muret de soubassement surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage non doublé d'un dispositif occultant.Afin de préserver la continuité architecturale de la rue, en bordure de voirie, la hauteur du mur bahut devra être sensiblement égale à la moyenne des hauteurs des murs bahuts limitrophes.
Cependant, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas où la clôture serait réalisée l'identique (aspect et hauteur) et dans la continuité de la clôture de la parcelle mitoyenne.
- Les murs bahut sont enduits et sont soumis aux mêmes règles que les façades.

Portail et ouvrages d'accompagnement

- Le portail d'entrée et la clôture présenteront un caractère homogène, tant du point de vue du traitement que des proportions.
- La hauteur maximale des portails et des ouvrages d'accompagnement est limitée à 2 mètres.

UA

STATIONNEMENTS

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Destination « habitation »

Type de stationnement	Disposition réglementaire



Stationnement motorisé	Non réglementé Pour les opérations de 10 logements minimum, 2 places par logements et 1 place de stationnement visiteur pour 5 logements
Deux roues	Pour les opérations de 10 logements minimum, au moins une place de stationnement pour 5 logements
Vélo	Pour les opérations de 10 logements minimum, au moins une place de stationnement pour 5 logements

Destination « commerce et activités de service »

Type de stationnement	Disposition réglementaire
Stationnement motorisé	Pour les commerces de moins de 50 m ² de surface de plancher : Non réglementé Pour les commerces dont la surface de plancher est comprise entre 50 m ² et 200 m ² de surface de plancher : une place par 25 m ² de surface de plancher Pour les commerces de plus de 300 m ² de surface de plancher : une place par 30 m ² de surface de plancher
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé

Destination « bureaux »

Type de stationnement	Disposition réglementaire
Stationnement motorisé	Pour les bureaux de 50 m ² ou moins de surface de plancher : une place de stationnement Pour les bureaux de plus de 50 m ² de surface de plancher : une place par 25 m ² de surface de plancher.
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé

UA**ESPACES LIBRES
D'AIRES DE JEUX ET
DE LOISIRS ET DE
PLANTATIONS***cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »*

- La végétation existante est à préserver et des essences locales sont à utiliser pour les nouvelles plantations (Liste des essences locales est disponible en mairie).
- Les surfaces libres de toute construction ou stationnement devront être traitées en espaces verts plantés.



UA DESSERTE ET VOIRIE	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>
UA RÉSEAUX	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>



UB

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières sont énoncées dans ce chapitre

La zone UB est une zone urbaine d'extension immédiate du centre-ville. Cette zone se prête à une urbanisation maîtrisée laissée à l'initiative des propriétaires.

Cette zone est divisée en deux secteurs :

- Le **secteur UBa** constitue la première couronne autour de la zone UA du centre-ville. Elle est affectée principalement à de l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.
- Le **secteur UBb**, situé à l'ouest et sud du centre-ville, affectée à de l'habitat.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière ou carrière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Hébergement

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

En zone UBa, les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées à condition :

- que la surface de vente soit inférieure à 200m² de surface de plancher
- qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

Restauration

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hébergement hôtelier et touristique

Sauf camping et caravanning

Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics



Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	
Bureau	Les constructions à destination bureaux et d'artisanat sont autorisées en UBa
Centre des congrès et d'exposition	



QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UB VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	HAUTEURS AUTORISÉES • La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage. • En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur des annexes ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport au plancher autorisé. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES <u>Sur le secteur UBa :</u> • Le long des voies sensiblement orientées Est – Ouest : - côté Sud, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement - côté Nord, les constructions devront respecter un recul d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement. • Pour les autres voies, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies. <u>Sur le secteur UBb :</u> • En l'absence de toute autre indication figurée sur les planches graphiques précisant la marge minimum de reculement des constructions nouvelles de toute nature, celles-ci sont implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies. • Le pétitionnaire pourra solliciter une implantation différente si elle est rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES <i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ <i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> EMPRISE AU SOL • L'emprise des constructions ne peut excéder 30% de la surface du terrain d'assiette du projet, sauf prescriptions contraires liées aux risques. • Les programmes de logements pourront bénéficier d'une emprise au sol de 40% dès lors que cette majoration est affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux.
UB QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	a) Implantation des bâtiments, mouvements de sol et talus • La topographie du terrain naturel doit être respectée. Les exhaussements de terrain susceptibles de dégrader les vues paysagères remarquables, ou susceptibles de porter atteinte à la qualité patrimoniale du site, à l'écoulement des eaux, au maintien ou restauration des trames vertes et bleues sont interdits. • En site de pente, les terrassements en plate-forme sont strictement interdits, hormis les aménagements de terrasses de type restanque limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètre. • Les constructions doivent s'adapter à la topographie, les planchers bas doivent



être au plus près possible du terrain naturel.

b) Toitures

Parti architectural

- Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis les hauteurs avoisinantes, les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné.
- L'aspect et les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec le type dominant dans l'environnement du projet :
 - Lors des réhabilitations ou réfections des constructions, les génoises sont conservées, restaurées ou restituées, avec un respect des angles tournant. En cas de constructions nouvelles, une génoise, une corniche ou une passée de toit en voliges de bois doit être installée.
 - En cas d'extension d'une construction les tuiles doivent être de même nature que celles du bâtiment existant.

Composition

- Les toitures doivent présenter deux pans avec une pente comprise entre 27 et 33 %. Une adaptation mineure au règlement pourra être consentie pour les bâtiments édifiés aux angles de rues ou de places, de façon à se raccorder correctement aux bâtiments voisins.
- Les débords de toiture sont choisis en fonction de la typologie du bâtiment et du respect de l'homogénéité du front de rue, par exemple : génoise, débord de chevrons, corniche.
- Les toits terrasses sont interdits pour les corps principaux des constructions. Nonobstant, un toit terrasse partiel peut être autorisé à la condition qu'il trouve une signification technique et architecturale (rupture de volume, liaisons, accompagnement de volumes, etc.).

Matériaux

- Les couvertures sont en tuiles d'aspect "canal" en couvert et en creux d'onde. Leurs teintes doivent s'intégrer dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles (sans panachage, orangé clair, paille, beige rosé,...).
- La réalisation ou la reconstitution de couvertures en fibrociment ou tôles ondulées apparentes est interdite.
- Les étanchéités de type aluminé sont interdites.

Terrasses

- Pour tout type de terrasse, les garde-corps sont en maçonneries pleines et enduites.
- Les terrasses découvertes en toiture, de type tropézienne, sont autorisées à condition :
 - que le percement qui lui correspond s'inscrive dans la pente considérée et qu'il soit entouré de tuiles,
 - qu'elles présentent une surface proportionnée à la surface totale de la toiture, pour une surface maximale égale au quart de la surface totale de la toiture,
 - qu'elles soient situées à plus de 2 mètres en arrière de la ligne d'égout,
 - qu'elles ne soient pas être apparentes en façade (que ce soit en façades sur rue, en façades latérales, en façades sur cour) ni visibles depuis l'espace public.



Ouvrages et accessoires divers

Les ouvrages et accessoires divers, type paraboles ou unités extérieures, doivent être conformes aux dispositions générales du présent règlement.

Ils sont implantés aux endroits les moins visibles, de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale ni à la silhouette du centre ancien en vue lointaine. Leurs coloris sont proches des couleurs des toitures et des façades et les matériaux brillants ou blancs sont interdits.

c) Façades

Parti architectural

Dans les rues du centre du village, les façades limitent l'espace public et participent à sa qualité : leur traitement (hauteur, couronnement, coloration...) doit contribuer au maintien et à la protection de la qualité de l'espace public.

Matériaux et revêtements

- Les façades doivent être enduites au mortier de chaux naturelle aérienne ou hydraulique, colorée par sables du pays, à l'exclusion de tout ciment.
- Les finitions sont de type frotté ou gratté.
- Les placages ou imitations de matériaux (fausse pierre...) sont interdits, de même que les imitations d'éléments ou d'ouvrage (linteau rapporté..).
- Sur les constructions existantes, la mise à nu des maçonneries en moellons est interdite. Toutefois, peuvent rester apparentes et faire, éventuellement, l'objet d'un rejointoiement dit à "joints beurrés" :
 - les maçonneries des constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit,
 - les maçonneries des pignons ne comportant pas d'éléments en pierre de taille.
 - les maçonneries en pierre de taille (sans rejointoiement).

Ouvrages accessoires divers

- Les gouttières et descentes d'eaux sont en zinc, placées en fonction de la composition de la façade, si possible en limite. La partie basse de la descente est constituée d'un tuyau en fonte ou en zinc (le dauphin).
- Les grilles et garde-corps sont en ferronnerie.
- Les unités extérieures de rafraîchissement ou de chauffage sont interdites en saillie de façade. Elles doivent être dissimulées (intégrées aux menuiseries,...)
- Les boîtiers de branchement et de comptage sont interdits en saillie de façade. Ils doivent être intégrés dans les maçonneries des constructions ou des clôtures et être accessibles depuis la voirie.

d) Percements

Parti architectural

Les pleins prédominent nettement sur les vides. Les percements, créés ou restaurés, sont à dominante verticale nette.

Constructions existantes

L'ordonnancement initial de la façade, la composition et les proportions des percements doivent être respectés.

Constructions neuves



L'ordonnancement des façades, la composition générale et les proportions des percements, doivent s'inspirer des caractéristiques historiques remarquables des façades environnantes.

e) Menuiseries, châssis et fermetures

Parti architectural

- Les menuiseries extérieures doivent s'adapter aux percements existants ou créés (profilés, formes ...) et non l'inverse.
- Les châssis et les fermetures doivent être adaptés, tant du point de vue technique que du point de vue de leur caractère, aux baies existantes, particulièrement lorsque celles-ci présentent des caractéristiques historiques et patrimoniales affirmées.
- De façon générale, les menuiseries présenteront l'aspect et les modénatures d'ouvrages en bois laqué satiné.

Menuiseries

- Les menuiseries d'une même façade doivent présenter un caractère homogène, dans la nature, le dessin et la mise en œuvre des matériaux employés.
Lors des travaux sur un bâti existant, des adaptations peuvent être admises dans le cas de l'existence d'une baie de grande dimension en rez-de-chaussée (vitrine commerciale ou ancienne remise).
- Les menuiseries sont de préférence en bois, peintes et non vernies, le bois n'étant pas laissé apparent, à l'exception des portes d'entrée.

Volets

- Les volets sont soit à lames verticales (simples ou contrariées), soit à cadres ou persiennés. Les modèles exogènes, à barres et écharpes, sont interdits
- Les teintes sont choisies parmi les teintes traditionnelles (gamme de vert, gris ou bleu...)

f) Clôtures

Rappel : Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures doivent être grillagées à large maille (100mm x 100 mm minimum) ou à maille de taille croissante vers le haut (espacement minimum des fils verticaux de 150 mm), sans aucun mur bahut de soubassement et doivent être doublée d'une haie vive. Tout autre type de grillage est interdit.

Clôture sur voie ou espace public

- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 1,80 mètre.
- Les clôtures sont constituées d'un mur bahut surmonté d'une ferronnerie ou éventuellement d'un grillage non doublé d'un dispositif occultant, doublé d'une haie vive d'essences végétales locales.
- Afin de préserver la continuité architecturale de la rue, en bordure de voirie, la hauteur du mur bahut devra être sensiblement égale à la moyenne des hauteurs des murs bahuts limitrophes, sans être supérieur à 1 mètre.
- Les murs bahut sont enduits et sont soumis aux mêmes règles que les façades.

Clôture en limite séparative

- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 1,80 mètre.



- Les clôtures sont constituées d'un grillage non doublé d'un dispositif occultant, doublé d'une haie vive d'essences végétales locales.

Portail et ouvrages d'accompagnement

- Le portail d'entrée et la clôture présenteront un caractère homogène, tant du point de vue du traitement que des proportions.
- La hauteur maximale des portails et des ouvrages d'accompagnement est limitée à 2 mètres.

g) Local pour les ordures ménagères

Pour toute opération de 3 logements ou plus, il doit être aménagé sur le terrain ou dans la construction un emplacement adéquat permettant de stocker les poubelles en dehors des périodes de collecte, en les mettant à l'abri des regards depuis les voies.

- Toutes les dispositions (localisation, surface, caractéristiques...) doivent être prises pour que cet espace réponde aux futurs besoins liés au développement du tri sélectif.

**UB****STATIONNEMENTS**

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Destination « habitation »

Type de stationnement	Disposition réglementaire
Stationnement motorisé	2 places de stationnement en cas de création d'un seul logement. 1,5 place par logement dans le cas d'opérations de 2 logements ou plus. Pour les opérations de 10 logements minimum, 1 place de stationnement visiteur pour 5 logements
Deux roues	Pour les opérations de 10 logements minimum, au moins une place de stationnement pour 5 logements
Vélo	Pour les opérations de 10 logements minimum, au moins une place de stationnement pour 5 logements

Destination « commerce et activités de service » et restauration

Type de stationnement	Disposition réglementaire
Stationnement motorisé	Pour les commerces de moins de 50 m ² de surface de plancher : une place Pour les commerces dont la surface de plancher est comprise entre 50 m ² et 300 m ² de surface de plancher : une place par 25 m ² de surface de plancher Pour les commerces de plus de 300 m ² de surface de plancher : une place par 30 m ² de surface de plancher
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé

Destination « bureaux »

Type de stationnement	Disposition réglementaire
Stationnement motorisé	Pour les bureaux de 50 m ² ou moins de surface de plancher : une place de stationnement Pour les bureaux de plus de 50 m ² de surface de plancher : une place par 25 m ² de surface de plancher.
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé



UB ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> • Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. Ainsi, la végétation existante doit être préservée et des essences locales sont à utiliser (Liste des essences locales disponible en mairie). Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté. Les essences et les groupements végétaux du pays doivent être respectés. • Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre du Code de l'Urbanisme (identifiés sur les documents graphiques), doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Toutefois, les coupes ou abattages peuvent être réalisés dans la mesure où les sujets sont remplacés par des essences équivalentes. • Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces libres conservés en pleine terre couvrent au minimum 20% de la surface du terrain d'assise des projets. • En cas de division parcellaire, suite à une première construction, cette première construction devra conserver 20% d'espaces verts, tel que lui a été imposé lors de la délivrance du permis de construire.
UB DESSERTE ET VOIRIE	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>
UB RÉSEAUX	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>



UC

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières sont énoncées dans ce chapitre

La zone UC est une zone urbaine à vocation principale d'habitat avec principalement des constructions implantées en ordre discontinu (habitat individuel principalement). Elle s'étend au nord jusqu'au chemin des Huguenots. Ce zonage est empreint d'une approche qualitative afin d'assurer son insertion harmonieuse dans son contexte naturel et paysager environnant.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière ou carrière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Hébergement

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue
l'accueil d'une clientèle

Hébergement hôtelier et
touristique

Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du
public des administrations
publiques et assimilées

Locaux techniques et industriels
des administrations publiques et
assimilées



Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	
Bureau	
Centre des congrès et d'exposition	

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
UC VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	HAUTEURS AUTORISÉES - La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres au faîtage. - En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur des annexes ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport au plancher autorisé. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.
	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES <i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>
	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES <i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>
	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ <i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>
UC	EMPRISE AU SOL - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la surface du terrain d'assiette du projet. - Les programmes de logements pourront bénéficier d'une emprise au sol de 30% dès lors que cette majoration est affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux.
	a) Implantation des bâtiments, mouvements de sol et talus



QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	• Les constructions doivent s'adapter à la topographie, les planchers bas doivent être au plus près possible du terrain naturel. • La topographie du terrain naturel doit être respectée. Les exhaussements de terrain susceptibles de dégrader les vues paysagères remarquables, ou susceptibles de porter atteinte à la qualité patrimoniale du site, à l'écoulement des eaux, au maintien ou restauration des trames vertes et bleues sont interdits. En site de pente, les terrassements en plate-forme sont strictement interdits, hormis les aménagements de terrasses de type restanque limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètre. • Le corps de bâtiment principal sera généralement orienté de la même façon que les constructions existantes environnantes. On cherchera de préférence une orientation sud pour les façades principales. b) Parti architectural D'une manière générale, les constructions doivent présenter la plus grande simplicité dans les volumes et les profils de toiture, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux. La nature et la teinte des matériaux et de leurs finitions ne devront pas engendrer de contraste chromatique notable. Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et toute construction déviée de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...). Néanmoins, des expressions contemporaines sobres peuvent être acceptées sous réserve que le projet de construction, dans son ensemble, réponde aux exigences formulées ci-dessous. <u>Toitures</u> • Les corps principaux des constructions doivent être couverts d'une toiture en tuiles. Nonobstant, un toit terrasse partiel peut être autorisé à la condition qu'il trouve une signification technique et architecturale (rupture de volume, liaisons, accompagnement de volumes, etc.). • De façon privilégiée, les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille ou vieillie. Les toitures sont à deux pentes et les pentes seront comprises entre 27% et 33%. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture et/ou la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux pourront admis, sous réserve que la construction par sa volumétrie ou son caractère soit conforme aux dispositions générales. <u>Terrasses</u> • Les terrasses et les balcons en débordement ne sont pas autorisés. Toutefois, des exceptions pourront être autorisées lorsque ces ouvrages présentent une faible surface au regard de celle de la construction à partir de laquelle ils se développent. <u>Traitement des façades</u> Sont interdits : - Les enduits de finition de teinte ou d'intensité générant un impact visuel notable, - Les enduits de finition écrasés, jetés, fouettés, - Les parements en pierre plaquée ou collée, - Les placages ou imitations de matériaux (fausse pierre...) Les imitations d'éléments ou d'ouvrage (linteau rapporté...).
--	--



Percements

- Les pleins prédominent nettement sur les vides. Les percements, créés ou restaurés, sont à dominante verticale nette.
- L'ordonnancement des façades, la composition générale et les proportions des percements, doivent faire référence à celles de l'architecture traditionnelle. Toutefois, des expressions contemporaines sobres peuvent être tolérées sous réserve que les façades dans leur ensemble répondent aux exigences formulées dans les "conditions générales".

Menuiseries, châssis et fermetures

- Les menuiseries d'une même façade doivent présenter un caractère homogène, dans la nature, le dessin et la mise en œuvre des matériaux employés. Des adaptations peuvent être admises dans le cas de l'existence d'une baie de grande dimension en rez-de-chaussée.
- Les volets roulants peuvent être autorisés à condition que les caissons d'enroulement soient inclus dans la maçonnerie du linteau ou installés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur.

Ouvrages et accessoires divers

- Les antennes paraboliques ou râteaux doivent être implantées en retrait des façades et de la manière la plus discrète possible, en s'insérant le plus possible à la construction.
- Les dispositifs de panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques seront traités comme des éléments architecturaux à part entière, et, à ce titre, participer à l'équilibre de l'ordonnancement général de la construction.
- Les boîtiers de branchement et de comptage doivent être intégrés dans les maçonneries des constructions ou des clôtures. Les boîtiers en saillie sont interdits. Ils devront être accessibles depuis la voirie.
- Les unités extérieures de rafraîchissement ou de chauffage ne doivent pas être installées en saillie, que ce soit en façade ou en toiture. Elles peuvent être dissimulées (intégrées aux menuiseries...) et en aucun cas, ne doivent être visibles depuis les espaces publics.

c) Clôtures

Rappel : Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures doivent être grillagées à large maille (100mm x 100 mm minimum) ou à maille de taille croissante vers le haut (espacement minimum des fils verticaux de 150 mm), sans aucun mur bahut de soubassement et doivent être doublée d'une haie vive. Tout autre type de grillage est interdit.

Clôture sur voie ou espace public

- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 1,80 mètre.
- Les clôtures sont constituées d'un mur bahut surmonté d'une ferronnerie ou éventuellement d'un grillage non doublé d'un dispositif occultant, doublé d'une haie vive d'essences végétales locales.
- Afin de préserver la continuité architecturale de la rue, en bordure de voirie, la hauteur du mur bahut devra être sensiblement égale à la moyenne des hauteurs des murs bahuts limitrophes, sans être supérieur à 1 mètre.
- Les murs bahut sont enduits et sont soumis aux mêmes règles que les façades.

Clôture en limite séparative

- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 1,80 mètre.
- Les clôtures sont constituées d'un grillage non doublé d'un dispositif occultant, doublé d'une haie vive d'essences végétales locales.
- L'accroche des clôtures aux constructions, aux portails et aux ouvrages d'accompagnement pourra être construite en maçonnerie pleine sur une longueur maximale de 5 mètres et une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Les murs bahut sont enduits et sont soumis aux mêmes règles que les façades.

Portail et ouvrages d'accompagnement

- Le portail d'entrée et la clôture présenteront un caractère homogène, tant du point de vue du traitement que des proportions.
- La hauteur maximale des portails et des ouvrages d'accompagnement est limitée à 2 mètres.

d) Local pour les ordures ménagères

Pour toute opération de 3 logements ou plus, il doit être aménagé sur le terrain ou dans la construction un emplacement adéquat permettant de stocker les poubelles en dehors des périodes de collecte, en les mettant à l'abri des regards depuis les voies. Toutes les dispositions (localisation, surface, caractéristiques...) doivent être prises pour que cet espace réponde aux futurs besoins liés au développement du tri sélectif.

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Destination « habitation et hébergement »

Type de stationnement	Disposition réglementaire
Stationnement motorisé	2 places de stationnement en cas de création d'un seul logement, 1,5 place par logement dans le cas d'opérations de 2 logements ou plus. Pour les opérations de 10 logements minimum, 1 place de stationnement visiteur pour 5 logements.
Deux roues	Pour les opérations de 10 logements minimum, au moins une place de stationnement pour 5 logements.
Vélo	Pour les opérations de 10 logements minimum, au moins une place de stationnement pour 5 logements.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le stationnement n'est pas réglementé.

UC**STATIONNEMENTS**



UC ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> • Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. Ainsi, la végétation existante doit être préservée et des essences locales sont à utiliser (Liste des essences locales disponible en mairie). Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté. Les essences et les groupements végétaux du pays doivent être respectés. • Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre du Code de l'Urbanisme (identifiés sur les documents graphiques), doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Toutefois, les coupes ou abattages peuvent être réalisés dans la mesure où les sujets sont remplacés par des essences équivalentes. • Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces libres conservés en pleine terre couvrent au minimum 20% de la surface du terrain d'assise des projets. • En cas de division parcellaire, suite à une première construction, cette première construction devra conserver 20% d'espaces verts, tel que lui a été imposé lors de la délivrance du permis de construire.
UC DESSERTE ET VOIRIE	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>
UC RÉSEAUX	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>



UD

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières sont énoncées dans ce chapitre

La zone UD est une zone d'urbanisation en ordre discontinu, majoritairement sous forme d'habitat pavillonnaire. Elle a vocation à limiter la densification du bâti en raison de son éloignement du centre-ville.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière ou carrière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Hébergement

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue
l'accueil d'une clientèle

Hébergement hôtelier et
touristique

Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du
public des administrations
publiques et assimilées

Locaux techniques et industriels
des administrations publiques et
assimilées



Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	
Bureau	
Centre des congrès et d'exposition	



QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UD

**VOLUMÉTRIE
ET IMPLANTATION**

HAUTEURS AUTORISÉES

- La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres au faîtage.
- En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur des annexes ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport au plancher autorisé.
- Le pétitionnaire pourra solliciter une implantation différente si elle est rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimum de reculement des constructions nouvelles de toute nature, celles-ci sont implantées :

- soit en limite de l'emprise publique
- soit à une distance de la limite de l'emprise publique au moins égale à 4 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR
UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la surface du terrain d'assiette du projet, sauf prescriptions contraires liées aux risques

UD

**QUALITÉ, URBAINE
ARCHITECTURALE ET
PAYSAGÈRE**

a) Implantation des bâtiments, mouvements de sol et talus

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie, les planchers bas doivent être au plus près possible du terrain naturel.
- La topographie du terrain naturel doit être respectée. Les exhaussements de terrain susceptibles de dégrader les vues paysagères remarquables, ou susceptibles de porter atteinte à la qualité patrimoniale du site, à l'écoulement des eaux, au maintien ou restauration des trames vertes et bleues sont interdits. En site de pente, les terrassements en plate-forme sont strictement interdits, hormis les aménagements de terrasses de type restanque limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètre.
- Le corps de bâtiment principal sera généralement orienté de la même façon que les constructions existantes environnantes. On cherchera de préférence une orientation sud pour les façades principales.

b) Parti architectural

D'une manière générale, les constructions doivent présenter la plus grande simplicité dans les volumes et les profils de toiture, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux. La nature et la teinte des matériaux et de leurs finitions ne devront pas engendrer de contraste chromatique notable.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et toute construction déviée de sa fonction initiale (tours, pigeonniers..).



Néanmoins, des expressions contemporaines sobres peuvent être acceptées sous réserve que le projet de construction, dans son ensemble, réponde aux exigences formulées ci-dessous.

Toitures

- Les corps principaux des constructions doivent être couverts d'une toiture en tuiles. Nonobstant, un toit terrasse partiel peut être autorisé à la condition qu'il trouve une signification technique et architecturale (rupture de volume, liaisons, accompagnement de volumes, etc.).
- De façon privilégiée, les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille ou vieillie. Les toitures sont à deux pentes et les pentes seront comprises entre 27% et 33%. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture et/ou la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux pourront admis, sous réserve que la construction par sa volumétrie ou son caractère soit conforme aux dispositions générales.

Terrasses

- Les terrasses et les balcons en débordement ne sont pas autorisés. Toutefois, des exceptions pourront être autorisées lorsque ces ouvrages présentent une faible surface au regard de celle de la construction à partir de laquelle ils se développent.

Traitement des façades

Sont interdits :

- Les enduits de finition de teinte ou d'intensité générant un impact visuel notable,
- Les enduits de finition écrasés, jetés, fouettés,
- Les parements en pierre plaquée ou collée,
- Les placages ou imitations de matériaux (fausse pierre...) Les imitations d'éléments ou d'ouvrage (linteau rapporté...).

Percements

- Les pleins prédominent nettement sur les vides. Les percements, créés ou restaurés, sont à dominante verticale nette.
- L'ordonnancement des façades, la composition générale et les proportions des percements, doivent faire référence à celles de l'architecture traditionnelle. Toutefois, des expressions contemporaines sobres peuvent être tolérées sous réserve que les façades dans leur ensemble répondent aux exigences formulées dans les "conditions générales".

Menuiseries, châssis et fermetures

- Les menuiseries d'une même façade doivent présenter un caractère homogène, dans la nature, le dessin et la mise en œuvre des matériaux employés. Des adaptations peuvent être admises dans le cas de l'existence d'une baie de grande dimension en rez-de-chaussée.
- Les volets roulants peuvent être autorisés à condition que les caissons d'enroulement soient inclus dans la maçonnerie du linteau ou installés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur.

Ouvrages et accessoires divers

- Les antennes paraboliques ou râteaux doivent être implantées en retrait des façades et de la manière la plus discrète possible, en s'insérant le plus possible à la



construction.

- Les dispositifs de panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques seront traités comme des éléments architecturaux à part entière, et, à ce titre, participer à l'équilibre de l'ordonnancement général de la construction.
- Les boîtiers de branchement et de comptage doivent être intégrés dans les maçonneries des constructions ou des clôtures. Les boîtiers en saillie sont interdits. Ils devront être accessibles depuis la voirie.
- Les unités extérieures de rafraîchissement ou de chauffage ne doivent pas être installées en saillie, que ce soit en façade ou en toiture. Elles peuvent être dissimulées (intégrées aux menuiseries...) et en aucun cas, ne doivent être visibles depuis les espaces publics.

c) Clôtures

Rappel : Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures doivent être grillagées à large maille (100mm x 100 mm minimum) ou à maille de taille croissante vers le haut (espacement minimum des fils verticaux de 150 mm), sans aucun mur bahut de soubassement et doivent être doublée d'une haie vive. Tout autre type de grillage est interdit.

Clôture sur voie ou espace public

- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 1,80 mètre.
- Les clôtures sont constituées d'un mur bahut surmonté d'une ferronnerie ou éventuellement d'un grillage non doublé d'un dispositif occultant, doublé d'une haie vive d'essences végétales locales.
- Afin de préserver la continuité architecturale de la rue, en bordure de voirie, la hauteur du mur bahut devra être sensiblement égale à la moyenne des hauteurs des murs bahuts limitrophes, sans être supérieur à 1 mètre.
- Les murs bahut sont enduits et sont soumis aux mêmes règles que les façades.

Clôture en limite séparative

- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 1,80 mètre.
- Les clôtures sont constituées d'un grillage non doublé d'un dispositif occultant, doublé d'une haie vive d'essences végétales locales.
- L'accroche des clôtures aux constructions, aux portails et aux ouvrages d'accompagnement pourra être construite en maçonnerie pleine sur une longueur maximale de 5 mètres et une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Les murs bahut sont enduits et sont soumis aux mêmes règles que les façades.

Portail et ouvrages d'accompagnement

- Le portail d'entrée et la clôture présenteront un caractère homogène, tant du point de vue du traitement que des proportions.
- La hauteur maximale des portails et des ouvrages d'accompagnement est limitée à 2 mètres.

d) Local pour les ordures ménagères

Pour toute opération de 3 logements ou plus, il doit être aménagé sur le terrain ou dans la construction un emplacement adéquat permettant de stocker les poubelles en dehors des périodes de collecte, en les mettant à l'abri des regards depuis les voies. Toutes les dispositions (localisation, surface, caractéristiques...) doivent être prises pour que cet espace réponde aux futurs besoins liés au développement du tri sélectif.



UD STATIONNEMENTS	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Destination « habitation et hébergement » <table border="1" data-bbox="422 443 1321 1016"><thead><tr><th>Type de stationnement</th><th>Disposition réglementaire</th></tr></thead><tbody><tr><td>Stationnement motorisé</td><td>2 places de stationnement en cas de création d'un seul logement, 1,5 place par logement dans le cas d'opérations de 2 logements ou plus. Pour les opérations de 10 logements minimum, 1 place de stationnement visiteur pour 5 logements.</td></tr><tr><td>Deux roues</td><td>Pour les opérations de 10 logements minimum, au moins une place de stationnement pour 5 logements.</td></tr><tr><td>Vélo</td><td>Pour les opérations de 10 logements minimum, au moins une place de stationnement pour 5 logements.</td></tr></tbody></table> Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le stationnement n'est pas réglementé.	Type de stationnement	Disposition réglementaire	Stationnement motorisé	2 places de stationnement en cas de création d'un seul logement, 1,5 place par logement dans le cas d'opérations de 2 logements ou plus. Pour les opérations de 10 logements minimum, 1 place de stationnement visiteur pour 5 logements.	Deux roues	Pour les opérations de 10 logements minimum, au moins une place de stationnement pour 5 logements.	Vélo	Pour les opérations de 10 logements minimum, au moins une place de stationnement pour 5 logements.
Type de stationnement	Disposition réglementaire								
Stationnement motorisé	2 places de stationnement en cas de création d'un seul logement, 1,5 place par logement dans le cas d'opérations de 2 logements ou plus. Pour les opérations de 10 logements minimum, 1 place de stationnement visiteur pour 5 logements.								
Deux roues	Pour les opérations de 10 logements minimum, au moins une place de stationnement pour 5 logements.								
Vélo	Pour les opérations de 10 logements minimum, au moins une place de stationnement pour 5 logements.								
UD ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> - Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. Ainsi, la végétation existante doit être préservée et des essences locales sont à utiliser (Liste des essences locales disponible en mairie). Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté. Les essences et les groupements végétaux du pays doivent être respectés. - Les espaces libres conservés en pleine terre couvrent au minimum 50% de la surface du terrain d'assise des projets, et comprennent des espaces libres végétalisés pour 40% minimum de cette même surface. - Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et doivent étudier la qualité biologique des sujets au préalable. Toutefois, les coupes ou abattages peuvent être réalisés dans la mesure où les sujets sont remplacés par des essences équivalentes - En cas de division parcellaire, suite à une première construction, cette première construction devra conserver 40% d'espaces verts, tel qu'il lui a été imposé lors de la délivrance du permis de construire.								



UD DESSERTE ET VOIRIE	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>
UD RÉSEAUX	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>



LES ZONES A URBANISER

Rappels

- Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone, augmentées de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.
- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) vient préciser les conditions d'urbanisation sur une partie de la zone, en pouvant être plus restrictive, mais pas plus permissive.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'ajoutent aux règles du PLU.
- Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.



1AUBb

*cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »
Les règles particulières sont énoncées dans ce chapitre*

La zone 1AUBb correspond au développement futur d'un secteur en densification, zone actuellement sous-équipée, réservée à l'urbanisation future sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elle peut s'urbaniser lors de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière ou carrière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Hébergement

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue
l'accueil d'une clientèle

Hébergement hôtelier et
touristique

Sauf camping et caravanning

Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du
public des administrations
publiques et assimilées

Locaux techniques et industriels
des administrations publiques et
assimilées



Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	
Bureau	
Centre des congrès et d'exposition	



QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AUBb

VOLUMÉTRIE
ET IMPLANTATION

HAUTEURS AUTORISÉES

- La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage.
- En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur des annexes ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport au plancher autorisé. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- En l'absence de toute autre indication figurée sur les planches graphiques précisant la marge minimum de reculement des constructions nouvelles de toute nature, celles-ci sont implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Le pétitionnaire pourra solliciter une implantation différente si elle est rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

EMPRISE AU SOL

- L'emprise des constructions ne peut excéder 30% de la surface du terrain d'assiette du projet, sauf prescriptions contraires liées aux risques.
- Les programmes de logements pourront bénéficier d'une emprise au sol de 40% dès lors que cette majoration est affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux.

1AUBb

QUALITÉ, URBAINE
ARCHITECTURALE ET
PAYSAGÈRE

h) Implantation des bâtiments, mouvements de sol et talus

- La topographie du terrain naturel doit être respectée. Les exhaussements de terrain susceptibles de dégrader les vues paysagères remarquables, ou susceptibles de porter atteinte à la qualité patrimoniale du site, à l'écoulement des eaux, au maintien ou restauration des trames vertes et bleues sont interdits.
- En site de pente, les terrassements en plate-forme sont strictement interdits, hormis les aménagements de terrasses de type restanque limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètre.
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie, les planchers bas doivent être au plus près possible du terrain naturel.

i) Toitures

Parti architectural

- Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis les hauteurs avoisinantes, les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné.
- L'aspect et les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec le type dominant



dans l'environnement du projet :

- Lors des réhabilitations ou réfections des constructions, les génoises sont conservées, restaurées ou restituées, avec un respect des angles tournant. En cas de constructions nouvelles, une génoise, une corniche ou une passée de toit en voliges de bois doit être installée.
- En cas d'extension d'une construction les tuiles doivent être de même nature que celles du bâtiment existant.

Composition

- Les toitures doivent présenter deux pans avec une pente comprise entre 27 et 33 %. Une adaptation mineure au règlement pourra être consentie pour les bâtiments édifiés aux angles de rues ou de places, de façon à se raccorder correctement aux bâtiments voisins.
- Les débords de toiture sont choisis en fonction de la typologie du bâtiment et du respect de l'homogénéité du front de rue, par exemple : génoise, débord de chevrons, corniche.
- Les toits terrasses sont interdits pour les corps principaux des constructions. Nonobstant, un toit terrasse partiel peut être autorisé à la condition qu'il trouve une signification technique et architecturale (rupture de volume, liaisons, accompagnement de volumes, etc.).

Matériaux

- Les couvertures sont en tuiles d'aspect "canal" en couvert et en creux d'onde. Leurs teintes doivent s'intégrer dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles (sans panachage, orangé clair, paille, beige rosé,...).
- La réalisation ou la reconstitution de couvertures en fibrociment ou tôles ondulées apparentes est interdite.
- Les étanchéités de type aluminé sont interdites.

Terrasses

- Pour tout type de terrasse, les garde-corps sont en maçonneries pleines et enduites.
- Les terrasses découvertes en toiture, de type tropézienne, sont autorisées à condition :
 - que le percement qui lui correspond s'inscrive dans la pente considérée et qu'il soit entouré de tuiles,
 - qu'elles présentent une surface proportionnée à la surface totale de la toiture, pour une surface maximale égale au quart de la surface totale de la toiture,
 - qu'elles soient situées à plus de 2 mètres en arrière de la ligne d'égout,
 - qu'elles ne soient pas être apparentes en façade (que ce soit en façades sur rue, en façades latérales, en façades sur cour) ni visibles depuis l'espace public.

Ouvrages et accessoires divers

Les ouvrages et accessoires divers, type paraboles ou unités extérieures, doivent être conformes aux dispositions générales du présent règlement.

Ils sont implantés aux endroits les moins visibles, de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale ni à la silhouette du centre ancien en vue lointaine. Leurs coloris sont proches des couleurs des toitures et des façades et les matériaux brillants ou blancs sont interdits.

j) Façades



Parti architectural

Dans les rues du centre du village, les façades limitent l'espace public et participent à sa qualité : leur traitement (hauteur, couronnement, coloration...) doit contribuer au maintien et à la protection de la qualité de l'espace public.

Matériaux et revêtements

- Les façades doivent être enduites au mortier de chaux naturelle aérienne ou hydraulique, colorée par sables du pays, à l'exclusion de tout ciment.
- Les finitions sont de type frotassé ou gratté.
- Les placages ou imitations de matériaux (fausse pierre...) sont interdits, de même que les imitations d'éléments ou d'ouvrage (linteau rapporté..).
- Sur les constructions existantes, la mise à nu des maçonneries en moellons est interdite. Toutefois, peuvent rester apparentes et faire, éventuellement, l'objet d'un rejointoiement dit à "joints beurrés" :
 - les maçonneries des constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit,
 - les maçonneries des pignons ne comportant pas d'éléments en pierre de taille.
 - les maçonneries en pierre de taille (sans rejointoiement).

Ouvrages accessoires divers

- Les gouttières et descentes d'eaux sont en zinc, placées en fonction de la composition de la façade, si possible en limite. La partie basse de la descente est constituée d'un tuyau en fonte ou en zinc (le dauphin).
- Les grilles et garde-corps sont en ferronnerie.
- Les unités extérieures de rafraîchissement ou de chauffage sont interdites en saillie de façade. Elles doivent être dissimulées (intégrées aux menuiseries,...)
- Les boîtiers de branchement et de comptage sont interdits en saillie de façade. Ils doivent être intégrés dans les maçonneries des constructions ou des clôtures et être accessibles depuis la voirie.

k) Percements

Parti architectural

Les pleins prédominent nettement sur les vides. Les percements, créés ou restaurés, sont à dominante verticale nette.

Constructions existantes

L'ordonnancement initial de la façade, la composition et les proportions des percements doivent être respectés.

Constructions neuves

L'ordonnancement des façades, la composition générale et les proportions des percements, doivent s'inspirer des caractéristiques historiques remarquables des façades environnantes.

l) Menuiseries, châssis et fermetures

Parti architectural

- Les menuiseries extérieures doivent s'adapter aux percements existants ou créés (profilés, formes ...) et non l'inverse.
- Les châssis et les fermetures doivent être adaptés, tant du point de vue technique



- que du point de vue de leur caractère, aux baies existantes, particulièrement lorsque celles-ci présentent des caractéristiques historiques et patrimoniales affirmées.
- De façon générale, les menuiseries présenteront l'aspect et les modénatures d'ouvrages en bois laqué satiné.

Menuiseries

- Les menuiseries d'une même façade doivent présenter un caractère homogène, dans la nature, le dessin et la mise en œuvre des matériaux employés.
Lors des travaux sur un bâti existant, des adaptations peuvent être admises dans le cas de l'existence d'une baie de grande dimension en rez-de-chaussée (vitrine commerciale ou ancienne remise).
- Les menuiseries sont de préférence en bois, peintes et non vernies, le bois n'étant pas laissé apparent, à l'exception des portes d'entrée.

Volets

- Les volets sont soit à lames verticales (simples ou contrariées), soit à cadres ou persiennés. Les modèles exogènes, à barres et écharpes, sont interdits
- Les teintes sont choisies parmi les teintes traditionnelles (gamme de vert, gris ou bleu...)

m) Clôtures

Rappel : Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures doivent être grillagées à large maille (100mm x 100 mm minimum) ou à maille de taille croissante vers le haut (espacement minimum des fils verticaux de 150 mm), sans aucun mur bahut de soubassement et doivent être doublée d'une haie vive. Tout autre type de grillage est interdit.

Clôture sur voie ou espace public

- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 1,80 mètre.
- Les clôtures sont constituées d'un mur bahut surmonté d'une ferronnerie ou éventuellement d'un grillage non doublé d'un dispositif occultant, doublé d'une haie vive d'essences végétales locales.
- Afin de préserver la continuité architecturale de la rue, en bordure de voirie, la hauteur du mur bahut devra être sensiblement égale à la moyenne des hauteurs des murs bahuts limitrophes, sans être supérieur à 1 mètre.
- Les murs bahut sont enduits et sont soumis aux mêmes règles que les façades.

Clôture en limite séparative

- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 1,80 mètre.
- Les clôtures sont constituées d'un grillage non doublé d'un dispositif occultant, doublé d'une haie vive d'essences végétales locales.

Portail et ouvrages d'accompagnement

- Le portail d'entrée et la clôture présenteront un caractère homogène, tant du point de vue du traitement que des proportions.
- La hauteur maximale des portails et des ouvrages d'accompagnement est limitée à 2 mètres.

n) Local pour les ordures ménagères



Pour toute opération de 3 logements ou plus, il doit être aménagé sur le terrain ou dans la construction un emplacement adéquat permettant de stocker les poubelles en dehors des périodes de collecte, en les mettant à l’abri des regards depuis les voies.

- Toutes les dispositions (localisation, surface, caractéristiques...) doivent être prises pour que cet espace réponde aux futurs besoins liés au développement du tri sélectif.



1AUBb

STATIONNEMENTS

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Destination « habitation »

Type de stationnement	Disposition réglementaire
Stationnement motorisé	2 places de stationnement en cas de création d'un seul logement. 1,5 place par logement dans le cas d'opérations de 2 logements ou plus. Pour les opérations de 10 logements minimum, 1 place de stationnement visiteur pour 5 logements
Deux roues	Pour les opérations de 10 logements minimum, au moins une place de stationnement pour 5 logements
Vélo	Pour les opérations de 10 logements minimum, au moins une place de stationnement pour 5 logements

Destination « commerce et activités de service » et restauration

Type de stationnement	Disposition réglementaire
Stationnement motorisé	Pour les commerces de moins de 50 m ² de surface de plancher : une place Pour les commerces dont la surface de plancher est comprise entre 50 m ² et 300 m ² de surface de plancher : une place par 25 m ² de surface de plancher Pour les commerces de plus de 300 m ² de surface de plancher : une place par 30 m ² de surface de plancher
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé

Destination « bureaux »

Type de stationnement	Disposition réglementaire
Stationnement motorisé	Pour les bureaux de 50 m ² ou moins de surface de plancher : une place de stationnement Pour les bureaux de plus de 50 m ² de surface de plancher : une place par 25 m ² de surface de plancher.
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé



1AUBb ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> • Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. Ainsi, la végétation existante doit être préservée et des essences locales sont à utiliser (Liste des essences locales disponible en mairie). Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté. Les essences et les groupements végétaux du pays doivent être respectés. • Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre du Code de l'Urbanisme (identifiés sur les documents graphiques), doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Toutefois, les coupes ou abattages peuvent être réalisés dans la mesure où les sujets sont remplacés par des essences équivalentes. • Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces libres conservés en pleine terre couvrent au minimum 20% de la surface du terrain d'assise des projets. • En cas de division parcellaire, suite à une première construction, cette première construction devra conserver 20% d'espaces verts, tel qui lui a été imposé lors de la délivrance du permis de construire.
1AUBb DESSERTE ET VOIRIE	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>
1AUBb RÉSEAUX	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>



LES ZONES AGRICOLES

Rappels

- Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone, augmentées de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.
- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) vient préciser les conditions d'urbanisation sur une partie de la zone, en pouvant être plus restrictive, mais pas plus permissive.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'ajoutent aux règles du PLU.
- Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.



Aa

*cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »
Les règles particulières sont énoncées dans ce chapitre*

La **zone Aa** correspond aux espaces agricoles où les constructions nouvelles, nécessaires à l'exploitation agricole, sont admises (ainsi que les extensions de l'existant).

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISE – **INTERDIT** – **AUTORISE SOUS CONDITION**

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière ou carrière

Exploitation agricole	Les constructions suivantes sont autorisées : - Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole - Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production - Seuls les logements nouveaux pour les personnes dont la présence continue est nécessaire à l'exploitation agricole à proximité des installations.
Exploitation forestière	

Habitation

Logement	Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à date d'approbation du PLU, à conditions : - qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements, - que la construction initiale ait plus de 70 m² de surface de plancher et une existence légale, - que l'extension soit au maximum égale à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme - que la surface de plancher après extension (existant + extension) n'excède pas 120 m². Les annexes et les piscines liées à ces habitations : - dans la limite de 50 % de la surface de plancher de l'habitation existante sans dépasser 60 m² de surface de plancher (existant + annexe) - elles devront être implantées dans un rayon de (tout point de l'annexe sera situé dans ce rayon) : - 20 mètres maximum de la construction principale d'habitation (hors piscine) - 35 mètres maximum de la construction principale
----------	--



	d'habitation (y compris piscine) elles devront être conçues en harmonie avec le bâtiment principal.
Hébergement	
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	



QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Aa VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	HAUTEURS AUTORISÉES <i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> <u>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</u> • La hauteur maximale des constructions techniques agricoles est fixée à 10 mètres. • La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole est fixée à 7 mètres. • Pour les extensions autorisées pour la sous-destination Logement la hauteur maximale est de 9m au faîtage. • Pour les constructions à usage d'annexes, la hauteur maximale est de 3,5 mètres au faîtage.
	IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES <i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES Non réglementé IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ <i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> <u>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</u> • Les bâtiments et équipements d'exploitation nécessaires à l'activité agricole doivent être implantés à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles s'ils existent (possibilité de règles alternatives en cas de contraintes topographiques, de contraintes spécifiques de production, présence de zone humide, etc.). • Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement touristique ou commercial nécessaires à l'exploitation agricole devront s'implanter dans un rayon de 20 mètres d'un bâtiment d'exploitation existant ou dans les bâtiments existants ou en contiguïté avec ceux-ci. Pour les constructions à usage commercial nécessaire à l'exploitation agricole, des règles alternatives en cas de contraintes topographiques, de contraintes spécifiques de production, présence de zone humide, etc. peuvent être appliquées. • Les annexes et les piscines devront être implantées dans un rayon de (tout point de l'annexe sera situé dans ce rayon) 20 mètres maximum de la construction principale d'habitation (y compris piscine). • Les extensions autorisées doivent être implantées de telle manière qu'elles n'aggravent pas le masque de perception de la plaine agricole.
Aa VOLUMÉTRIE IMPLANTATION ET	EMPRISE AU SOL Les extensions et les constructions annexes des logements existants à la date d'approbation du PLU à conditions : - Qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site - Pour les extensions de la sous destinations Logement : 30 % de l'emprise au sol de l'habitation existante sans dépasser 250 m² (existant + extension) - Pour les annexes : dans la limite de 40m² d'emprise au sol (toutes annexes confondues hors piscine) et jusqu'à 60 m² (toutes annexes confondues y compris piscine)



	Non règlementé pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole
Aa QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES <i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> <u>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</u> Volumétrie Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux Couvertures Pour toutes les constructions : les matériaux brillants, les plaques synthétiques de forme plate ou ondulée, colorées ou non et non recouvertes de tuiles quand il s'agit d'habitation, sont interdits. Pour les constructions à usage d'habitation ou à usage agricole en matériaux traditionnels : • Les toitures sont simples et leur pente est comprise entre 27% et 33%. • Les couvertures seront de préférence en tuiles rondes de type canal ou romanes. Il pourra être dérogé au pourcentage de pente de toiture pour les constructions techniques agricoles (hangars, entrepôts, bâtiments de production). Percements Les pleins doivent prédominer sur les vides Traitement des façades • Les façades doivent être enduites à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique. En cas de clôtures maçonnées, elles doivent être traitées de manière identique à la façade. • Les façades peuvent être agrémentées de tonnelles, treilles, ou auvent. • Une attention particulière doit être portée à l'impact des revêtements de façades réalisés en matériau contemporain. • Pour les secteurs de collines, une couleur sombre peut être un facteur d'intégration pour les constructions neuves. Le blanc ne doit pas être employé hormis pour les décors de façade, chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, etc. Menuiseries • Les menuiseries devront respecter les formes et proportions des menuiseries traditionnelles du style local. Les garde-corps sont en maçonnerie pleine ou en ferronnerie ou en métallerie.
Aa QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	CLÔTURES <i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> <u>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</u> Les clôtures sont par principe à proscrire dans les espaces agricoles Seules peuvent être admises : - Celles pour la destination logement. - Celles nécessaires à l'exploitation agricole ou pastorale. - Celles absolument nécessaires à la protection des ouvrages et installations autorisées dans la zone. • Dans ces cas, elles devront être aussi transparentes que possible dans le paysage, sans mur bahut, et devront tenir compte des déplacements de la faune sauvage. La clôture sera principalement constituée de haies végétales, son implantation se fera de préférence en suivant les lignes du paysage :



	courbes de niveaux, fossés, talus, bois existants, et pas uniquement en suivant une forme géométrique sans rapport avec la topographie de son site d'accueil. • Le long des voies courbes et à l'approche des carrefours, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité des usagers des voies. • Pour la limite des parcelles en bordure du canal et des rious, la clôture est végétale en harmonie avec les plantations existantes sur les berges.								
Aa STATIONNEMENTS	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> Sous-destination « logement » <table><tr><th>Type de stationnement</th><th>Disposition réglementaire</th></tr><tr><td>Stationnement motorisé</td><td>2 places de stationnement par logement</td></tr><tr><td>Deux roues</td><td>Non réglementé</td></tr><tr><td>Vélo</td><td>Non réglementé</td></tr></table>	Type de stationnement	Disposition réglementaire	Stationnement motorisé	2 places de stationnement par logement	Deux roues	Non réglementé	Vélo	Non réglementé
Type de stationnement	Disposition réglementaire								
Stationnement motorisé	2 places de stationnement par logement								
Deux roues	Non réglementé								
Vélo	Non réglementé								
Aa ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATION	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> <u>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</u> La plantation d'arbres de haute tige ou la création d'un écran de verdure mélangeant plusieurs essences pourra être exigée pour une meilleure insertion des constructions à usage fonctionnel dans le paysage. Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locales et adaptées au climat et au sol. Les espèces allergisantes sont à éviter et les espèces exotiques envahissantes sont prosrites.								
Aa DESSERTE ET VOIRIE	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> <u>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</u> Il est interdit de créer de nouvel accès sur les routes départementales.								
Aa RÉSEAUX	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>								



Ap

*cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »
Les règles particulières sont énoncées dans ce chapitre*

La zone **Ap** correspond aux zones de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres et de l'intérêt paysager. Les nouvelles constructions y sont interdites.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière ou carrière

Exploitation agricole	1. Pour les constructions et les utilisations du sol nécessaires à l'exploitation agricole : L'extension des bâtiments techniques ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante. 2. A condition qu'elles ne nuisent pas au fonctionnement de l'exploitation et à la qualité du site et qu'elles ne créent pas de logements supplémentaires.
Exploitation forestière	

Habitation

Logement	a) Les extensions des constructions à usage d'habitation existante à date d'approbation du PLU, à conditions : - qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements, - que la construction initiale ait plus de 70 m² de surface de plancher et une existence légale, - que l'extension soit au maximum égale à 40% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme - que la surface de plancher après extension (existant + extension) n'excède pas 150 m².
Hébergement	

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	



Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	



QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Ap VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	HAUTEURS AUTORISÉES Non réglementé
	IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET LIMITES SEPARATIVES Non réglementé
	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ Non réglementé
Ap VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	EMPRISE AU SOL • Non réglementé pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole • Les extensions des constructions à usage d'habitation existante pourront avoir une emprise au sol de 70 m² maximum • Les annexes autorisées à l'article A2 pourront avoir une emprise au sol de 30 m² maximum (hors piscine) et jusqu'à 50 m² maximum (piscine comprise).
Ap QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES Non réglementé
Ap QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	CLÔTURES <i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>
Ap STATIONNEMENTS	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>
Ap ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATION	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>
Ap DESSERTE ET VOIRIE	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>
Ap	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>



RÉSEAUX	
----------------	--



ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Rappels

- Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone, augmentées de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.
- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) vient préciser les conditions d'urbanisation sur une partie de la zone, en pouvant être plus restrictive, mais pas plus permissive.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'ajoutent aux règles du PLU.
- Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

Les zones N sont les zones naturelles et forestières.

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

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

La zone N distingue 4 secteurs :

- Les secteurs **Nn** sont les zones naturelles sans spécificités particulières,
- Le secteur **Nt**, correspond au secteur naturel touristique (STECAL)
- Le secteur **Ns**, dédié au secteur de Roquefraîche (STECAL).
- Le secteur **Nh**, secteur à dominante naturel et à la densification maîtrisée

Sur les terrains affectés par un risque, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** de celles spécifiques à la prévention des risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Notamment, la zone N est concernée par le PPRI Durance. Ce document est annexé au présent P.L.U en tant que Servitude d'Utilité Publique. Les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone augmentées de celles du PPRI.

Les installations photovoltaïques sont autorisées dans les zones naturelles et forestières, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de restauration et d'entretien des cours d'eau et zones humides sont autorisés dans toutes les zones naturelles et forestières.



Nn

cf. « Les règles communes à toutes les zones »
Les règles particulières sont énoncées dans ce chapitre

La zone Nn correspond aux zones naturelles sans spécificités particulières

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière ou carrière

Exploitation agricole

- Les abris légers non pérennes et démontables, relatifs aux activités de pastoralisme. Le respect de l'équilibre des paysages devra être observé (ne pas remettre en cause la vue, la lisibilité, l'harmonie ou l'esprit des lieux).

Exploitation forestière

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole, pastorale ou forestière, ou aux ouvrages de défense contre l'incendie ou l'inondation, à condition qu'ils soient correctement intégrés dans le paysage.

Habitation

Logement

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à date d'approbation du PLU, à conditions :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements,
- que la construction initiale ait plus de 70 m² de surface de plancher et une existence légale,
- que l'extension soit au maximum égale à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
- que la surface de plancher après extension (existant + extension) n'excède pas 120 m².

Les annexes et les piscines liées à ces habitations :

- dans la limite de 50 % de la surface de plancher de l'habitation existante sans dépasser 60 m² de surface de plancher (existant + annexe)
- elles devront être implantées dans un rayon de (tout point de l'annexe sera situé dans ce rayon) :
 - 20 mètres maximum de la construction principale d'habitation (hors piscine)
 - 35 mètres maximum de la construction principale d'habitation (y compris piscine)
 - elles devront être conçues en harmonie avec le bâtiment principal.



Hébergement	
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

**QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****Nn****VOLUMÉTRIE ET
IMPLANTATION****HAUTEURS AUTORISÉES**

- Pour les constructions nouvelles, la hauteur maximale est appréciée en fonction de la localisation du projet et de son impact dans le site.
- Pour les extensions autorisées pour la sous-destination Logement la hauteur maximale est de 9m au faîtage.
- Pour les constructions à usage d'annexes, la hauteur maximale est de 3,5 mètres au faîtage.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES*cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »*

Les constructions et les clôtures doivent être implantées à au moins 4 mètres de la berge des canaux.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »*

Les extensions et annexes autorisées pourront être implantées sur les limites séparatives si leur hauteur est inférieure ou égale à 3,5 mètres.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR
UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les annexes et les piscines devront être implantées dans un rayon de (tout point de l'annexe sera situé dans ce rayon) :

- 20 mètres maximum de la construction principale d'habitation (hors piscine)
- 35 mètres maximum de la construction principale d'habitation (y compris piscine).

EMPRISE AU SOL

Les extensions et les constructions annexes des logements existants à la date d'approbation du PLU à conditions :

- Qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site
- Pour les extensions de la sous destinations Logement : 30 % de l'emprise au sol de l'habitation existante sans dépasser 250 m² (existant + extension)
- Pour les annexes : dans la limite de 40m² d'emprise au sol (toutes annexes confondues hors piscine) et jusqu'à 60 m² (toutes annexes confondues y compris piscine)

Nn**QUALITÉ URBAINE
ARCHITECTURALE ET
PAYSAGÈRES****CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET
ANNEXES***cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »*



Nn QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	CLÔTURES • Les clôtures sont constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, non doublé d'un dispositif occultant, n'excédant pas 1,80 mètre. • L'accroche des clôtures aux constructions, aux portails et aux ouvrages d'accompagnement pourra être construite en maçonnerie pleine sur une longueur maximale de 2 mètres et une hauteur maximale de 1,80 mètre.
Nn STATIONNEMENT	Non réglementé
Nn ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATION	- Le défrichement de bois, inclus ou attenant à un massif forestier de plus de 4 hectares d'un seul tenant, est soumis à une autorisation préalable quel que soit le but du défrichement. - Le débroussaillage réglementaire est obligatoire. - Les aménagements autorisés devront respecter l'environnement et le caractère naturel des lieux, et, notamment, n'entraîneront pas de coupes au-delà de la stricte implantation de ces aménagements. - Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect des dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. - Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences locales (liste disponible en mairie). Les ensembles arborés devront être conservés dans leur linéaire et leur épaisseur actuels. Les dossiers de déclaration préalable seront examinés au regard de la fonctionnalité écologique et / ou paysagère des végétaux concernés. - Les demandes de permis de construire, de permis d'aménager ou les autorisations préalables comportent un plan des plantations existantes et celles à réaliser. Les essences et les groupements végétaux du pays doivent être respectés.
Nn DESSERTE ET VOIRIE	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>
Nn RÉSEAUX	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>



STECAL Ns

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières sont énoncées dans ce chapitre

Le STECAL Ns correspond au secteur de taille et capacité d’accueil limitée de 7 000 m², intégrant plusieurs périmètres délimités sur le règlement graphique dans le secteur de Roquefraîche. Il correspond aux implantations de l’actuel hôpital existant à la date d’approbation du PLU. Le site se situe dans un massif forestier soumis à l’aléa feu de forêt.

Les présentes règles du STECAL Ns viennent en dérogation au Porté à Connaissance de l’aléa feu de forêt sur le site : les règles du PAC ne s’appliquent pas sur la zone et des règles spécifiques sont édictées dans le STECAL pour prendre en compte l’aléa feu de forêt.

Il se décompose de la façon suivante :

- Un périmètre 1 dans lequel sont implantés d’importants bâtiments hospitaliers, ci-après dénommés les « bâtiments principaux » ;
- Des périmètres 2, 3, 4, et 5 au sein desquels des constructions existantes sont implantées.

L’emprise au sol du secteur Ns à date d’approbation du PLU ne peut être augmentée. Elle est plafonnée à 7 000 m². Elle correspond à l’emprise des bâtiments existants à la date d’approbation du PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	Toute construction nouvelle est interdite.
Hébergement	Est autorisé : - Seulement en sous-secteur Ns1, l’extension des constructions existantes à date d’approbation du PLU. - Dans les sous-secteurs Ns2, Ns3, Ns4 et Ns5, sont seulement autorisés la réhabilitation, la restructuration ou la recomposition des bâtiments existants. La reconstruction à l’identique est interdite, quel que soit le motif de démolition.



	Seulement pour la sous-destination « hébergement » : - Une piscine est autorisée dans une implantation de 20m de distance maximum en tout point de la construction principale existante à date d'approbation du PLU.
Commerces et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Toute construction nouvelle est interdite.
Restauration	Est autorisé : - Seulement en sous-secteur Ns1, l'extension des constructions existantes à date d'approbation du PLU. - Dans les sous-secteurs Ns2, Ns3, Ns4 et Ns5, sont seulement autorisés la réhabilitation, la restructuration ou la recomposition des bâtiments existants. La reconstruction à l'identique est interdite, quel que soit le motif de démolition.
Commerce de gros	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	Toute construction nouvelle est interdite.
Hôtels	Est autorisé : - Seulement en sous-secteur Ns1, l'extension des constructions existantes à date d'approbation du PLU. - Dans les sous-secteurs Ns2, Ns3, Ns4 et Ns5, sont seulement autorisés la réhabilitation, la restructuration ou la recomposition des bâtiments existants. La reconstruction à l'identique est interdite, quel que soit le motif de démolition.
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Toute construction nouvelle est interdite. Est autorisé : - Seulement en sous-secteur Ns1, l'extension des constructions existantes à date d'approbation du PLU. - Dans les sous-secteurs Ns2, Ns3, Ns4 et Ns5, sont seulement autorisés la réhabilitation, la restructuration ou la recomposition des bâtiments existants. La reconstruction à l'identique est interdite, quel que soit le motif de démolition.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	



Équipements sportifs	Toute construction nouvelle est interdite. Est autorisé : - Seulement en sous-secteur Ns1, l'extension des constructions existantes à date d'approbation du PLU. - Dans les sous-secteurs Ns2, Ns3, Ns4 et Ns5, sont seulement autorisés la réhabilitation, la restructuration ou la recomposition des bâtiments existants. La reconstruction à l'identique est interdite, quel que soit le motif de démolition.
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	Toute construction nouvelle est interdite. Est autorisé : - Seulement en sous-secteur Ns1, l'extension des constructions existantes à date d'approbation du PLU. - Dans les sous-secteurs Ns2, Ns3, Ns4 et Ns5, sont seulement autorisés la réhabilitation, la restructuration ou la recomposition des bâtiments existants. La reconstruction à l'identique est interdite, quel que soit le motif de démolition.
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	



QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
STECAL Ns VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	HAUTEURS AUTORISÉES La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser la hauteur des constructions existantes. La hauteur maximum des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée, à la condition qu'elles s'insèrent de façon satisfaisante dans l'environnement.
	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES <i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>
	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES <i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>
	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ <i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>
	EMPRISE AU SOL L'emprise au sol à la date d'approbation du PLU ne peut être augmentée. Elle est plafonnée à 7 000 m ² correspondant à l'emprise des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. L'extension des constructions, en une ou plusieurs fois, ne doit pas excéder 10 % de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. En outre, en cas de démolition des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans l'un des périmètres du STECAL, l'emprise au sol de ces constructions démolies peut être réaffectée à la réalisation de constructions dans le sous-secteur Ns1.
STECAL	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>



Ns QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	Les règles particulières à la zone sont les suivantes : a) Implantation des bâtiments, mouvements de sol et talus La topographie du terrain naturel doit être respectée. Les exhaussements de terrain susceptibles de dégrader les vues paysagères remarquables, ou susceptibles de porter atteinte à la qualité patrimoniale du site, à l'écoulement des eaux, au maintien ou restauration des trames vertes et bleues sont interdits. Les aménagements se feront de manière groupée, limitant les interfaces et pénétrantes avec les boisements au regard de l'aléa feu de forêt sur le secteur. b) Parti architectural En cas d'extension des constructions existantes, le projet devra, notamment s'harmoniser aux bâtiments existants par son implantation, l'imbrication des volumes et leur forme. Les ouvrages et accessoires divers, type paraboles, unités extérieures, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, doivent être conformes aux dispositions générales du présent règlement.
STECAL Ns STATIONNEMENTS	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques. Il doit s'effectuer sur l'unité foncière correspondant à l'occupation admise.
STECAL Ns ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> Les règles particulières à la zone sont les suivantes : - Le défrichement de bois, inclus ou attenant à un massif forestier de plus de 4 hectares d'un seul tenant, est soumis à une autorisation préalable quel que soit le but du défrichement. - Le débroussaillage réglementaire est obligatoire. - Les aménagements autorisés devront respecter l'environnement et le caractère naturel des lieux, et, notamment, n'entraîneront pas de coupes au-delà de la stricte implantation de ces aménagements. - Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect des dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme :



	d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. - Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences locales (liste disponible en mairie). Les ensembles arborés devront être conservés dans leur linéaire et leur épaisseur actuels. Les dossiers de déclaration préalable seront examinés au regard de la fonctionnalité écologique et / ou paysagère des végétaux concernés. - Les demandes de permis de construire, de permis d'aménager ou les autorisations préalables comportent un plan des plantations existantes et celles à réaliser. Les essences et les groupements végétaux du pays doivent être respectés.
STECAL Ns DESSERTE ET VOIRIE	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> Les règles particulières s'appliquent : L'aménagement d'une seconde voie d'accès DFCI est nécessaire conformément au RDDECI.
STECAL Ns RÉSEAUX	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Toute nouvelle construction est conditionnée à la mise en place des mesures de défense contre l'incendie adaptées au projet et conformes au RDDECI.



Nt

*cf. « Les règles communes à toutes les zones »
Les règles particulières sont énoncées dans ce chapitre*

La zone Nt correspond au secteur naturel touristique (STECAL)

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière ou carrière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Hébergement

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hébergement hôtelier et touristique

- L'extension des bâtiments existants, à vocation d'hébergement hôtelier et/ou de salle de réunion incluse à l'équipement hôtelier, sous conditions d'insertion paysagère et de gestion des risques.
- Les nouveaux bâtiments à vocation hôtelière dans la limite de 900 m² de surface de plancher
- Les piscines, équipements, installations et aménagements, en lien avec la vocation hôtelière de la zone.

Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics



Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	



QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Nt VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	HAUTEURS AUTORISÉES - La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîtage. - La hauteur maximum des services publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES <i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> Les constructions et les clôtures doivent être implantées à au moins 4 mètres de la berge des canaux.
	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES <i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>
	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ <i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>
Nt QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRES	EMPRISE AU SOL L'emprise au sol maximum autorisée des nouveaux bâtiments est de 450 m ² .
	CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES <i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> a) Implantation des bâtiments, mouvements de sol et talus • La topographie du terrain naturel doit être respectée. Les exhaussements de terrain susceptibles de dégrader les vues paysagères remarquables, ou susceptibles de porter atteinte à la qualité patrimoniale du site, à l'écoulement des eaux, au maintien ou restauration des trames vertes et bleues sont interdits. • En site de pente, les terrassements en plate-forme sont strictement interdits, hormis les aménagements de terrasses de type restanque limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètre. • Les constructions doivent s'adapter à la topographie, les planchers bas doivent être au plus près possible du terrain naturel. b) Parti architectural <u>Constructions existantes</u> • Les constructions traditionnelles existantes d'origine rurale, quel que soit leur usage ou leur taille et importance (cabanons, maisons de vigne, ou bastide...) présentent des caractéristiques patrimoniales (architecture, savoir-faire,...) qu'il convient de préserver. Toute intervention concernant ces édifices devra s'effectuer dans le respect des caractéristiques originelles (volumes, ordonnancement et percements, détails, matériaux, ...). Les éléments



	patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou en pierre, balcons et gardes corps en ferronnerie, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, disposition en loggia...) doivent être conservés. • Dans le cas d'une construction neuve en extension ou à proximité immédiate d'une construction existante, le projet devra, notamment : - s'harmoniser aux bâtiments existants par son implantation, l'imbrication des volumes et la sobriété de leur forme, - respecter l'ordonnancement du bâti existant et notamment le rythme et les proportions des percements existants. <u>Constructions neuves</u> • Tout projet de construction neuve, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes, devra garantir une parfaite insertion dans l'espace dans lequel il s'inscrit. Dans cet objectif, les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux. • Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et toute construction déviée de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...). • Les ouvrages et accessoires divers, type paraboles, unités extérieures, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, doivent être conformes aux dispositions générales du présent règlement. c) Clôtures Rappel : Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures doivent être grillagées à large maille (100mm x 100 mm minimum) ou à maille de taille croissante vers le haut (espacement minimum des fils verticaux de 150 mm), sans aucun mur bahut de soubassement et doivent être doublée d'une haie vive. Tout autre type de grillage est interdit.
Nt QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	CLÔTURES • Les clôtures sont constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, non doublé d'un dispositif occultant, n'excédant pas 1,80 mètre. • L'accroche des clôtures aux constructions, aux portails et aux ouvrages d'accompagnement pourra être construite en maçonnerie pleine sur une longueur maximale de 2 mètres et une hauteur maximale de 1,80 mètre. • Les clôtures existantes peuvent être restaurées à l'identique.
Nt STATIONNEMENT	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques. Il doit s'effectuer sur l'unité foncière correspondant à l'occupation admise.



Nt ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATION	- Le défrichement de bois, inclus ou attenant à un massif forestier de plus de 4 hectares d'un seul tenant, est soumis à une autorisation préalable quel que soit le but du défrichement. - Le débroussaillage réglementaire est obligatoire. - Les aménagements autorisés devront respecter l'environnement et le caractère naturel des lieux, et, notamment, n'entraîneront pas de coupes au-delà de la stricte implantation de ces aménagements. - Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect des dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. - Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences locales (liste disponible en mairie). Les ensembles arborés devront être conservés dans leur linéaire et leur épaisseur actuels. Les dossiers de déclaration préalable seront examinés au regard de la fonctionnalité écologique et / ou paysagère des végétaux concernés. - Les demandes de permis de construire, de permis d'aménager ou les autorisations préalables comportent un plan des plantations existantes et celles à réaliser. Les essences et les groupements végétaux du pays doivent être respectés.
Nt DESSERTE ET VOIRIE	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>
Nt RÉSEAUX	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>



Nh

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières sont énoncées dans ce chapitre

La zone **Nh** est une zone à dominante naturelle, avec une faible urbanisation en ordre discontinu, majoritairement sous forme d'habitat pavillonnaire. Elle a vocation à limiter la densification du bâti en raison de son éloignement du centre-ville et de ses enjeux naturels et paysagers.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière ou carrière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

- a) Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à date d'approbation du PLU, à conditions :
- qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements,
 - que la construction initiale ait plus de 70 m² de surface de plancher et une existence légale,
 - que la surface de plancher après extension (existant + extension) n'excède pas 160 m²
- b) Les annexes et les piscines liées à ces habitations :
- dans la limite de 30 m² de surface de plancher (toutes annexes confondues hors piscine) et jusqu'à 50 m² (toutes annexes confondues y compris piscine)
 - elles devront être implantées dans un rayon de (tout point de l'annexe sera situé dans ce rayon) :
 - 20 mètres maximum de la construction principale d'habitation (hors piscine)
 - 35 mètres maximum de la construction principale d'habitation (y compris piscine)
 - elles devront être conçues en harmonie avec le bâtiment principal.

Hébergement

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration



Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	Sauf camping et caravanning
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	
Bureau	
Centre des congrès et d'exposition	



QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Nh VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	HAUTEURS AUTORISÉES <i>Rappel : dans les zones soumises à un risque inondation, la hauteur se mesure à partir du niveau de plancher autorisé.</i> • La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres au faîtage. • En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur des annexes ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport au plancher autorisé. • Le pétitionnaire pourra solliciter une implantation différente si elle est rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimum de reculement des constructions nouvelles de toute nature, celles-ci sont implantées : – soit en limite de l'emprise publique – soit à une distance de la limite de l'emprise publique au moins égale à 4 mètres. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES <i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ <i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> EMPRISE AU SOL L'emprise au sol des constructions (existant + extension) ne peut excéder 15% de la surface du terrain d'assiette du projet, sauf prescriptions contraires liées aux risques
Nh QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	d) Implantation des bâtiments, mouvements de sol et talus • La topographie du terrain naturel doit être respectée. Les exhaussements de terrain susceptibles de dégrader les vues paysagères remarquables, ou susceptibles de porter atteinte à la qualité patrimoniale du site, à l'écoulement des eaux, au maintien ou restauration des trames vertes et bleues sont interdits. • En site de pente, les terrassements en plate-forme sont strictement interdits, hormis les aménagements de terrasses de type restanque limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètre. • Les constructions doivent s'adapter à la topographie, les planchers bas doivent être au plus près possible du terrain naturel. e) Parti architectural <u>Constructions existantes</u> • Les constructions traditionnelles existantes d'origine rurale, quel que soit leur usage ou leur taille et importance (cabanons, maisons de vigne, ou bastide...) présentent des caractéristiques patrimoniales (architecture, savoir-faire,...) qu'il convient de préserver. Toute intervention concernant ces édifices devra s'effectuer dans le



	respect des caractéristiques originelles (volumes, ordonnancement et percements, détails, matériaux, ...). Les éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou en pierre, balcons et gardes corps en ferronnerie, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, disposition en loggia...) doivent être conservés. • Dans le cas d'une construction neuve en extension ou à proximité immédiate d'une construction existante, le projet devra, notamment : - s'harmoniser aux bâtiments existants par son implantation, l'imbrication des volumes et la sobriété de leur forme, - respecter l'ordonnancement du bâti existant et notamment le rythme et les proportions des percements existants. <u>Constructions neuves</u> • Tout projet de construction neuve, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes, devra garantir une parfaite insertion dans l'espace dans lequel il s'inscrit. Dans cet objectif, les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux. • Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et toute construction déviée de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...). • Les ouvrages et accessoires divers, type paraboles, unités extérieures, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, doivent être conformes aux dispositions générales du présent règlement. f) Clôtures Rappel : Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures doivent être grillagées à large maille (100mm x 100 mm minimum) ou à maille de taille croissante vers le haut (espacement minimum des fils verticaux de 150 mm), sans aucun mur bahut de soubassement et doivent être doublée d'une haie vive. Tout autre type de grillage est interdit. • Les clôtures sont constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, non doublé d'un dispositif occultant, n'excédant pas 1,80 mètre. • L'accroche des clôtures aux constructions, aux portails et aux ouvrages d'accompagnement pourra être construite en maçonnerie pleine sur une longueur maximale de 2 mètres et une hauteur maximale de 1,80 mètre.
Nh STATIONNEMENTS	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>
Nh ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> Le coefficient de végétalisation ne doit pas être inférieur à 50% de l'unité foncière.



Nh DESSERTE ET VOIRIE	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>
Nh RÉSEAUX	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>