



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LAURIS

Règlement



2018





## SOMMAIRE

<b>NOMENCLATURE DES ARTICLES DU REGLEMENT S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES .....</b>	<b>1</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES .....</b>	<b>17</b>
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	18
ZONE UA .....	19
ZONE UB .....	28
ZONE UC .....	39
ZONE UD .....	47
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	54
ZONE 2AU .....	55
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	58
ZONE A.....	59
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	69
ZONE N .....	70
<b>LEXIQUE .....</b>	<b>78</b>





## NOMENCLATURE DES ARTICLES DU REGLEMENT S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES

### ARTICLES

1. Occupations du sol interdites.
2. Occupations du sol admises sous conditions particulières.
3. Accès et voirie.
4. Desserte par les réseaux.
5. Surface et forme des terrains. *SUPPRIME*
6. Implantation des constructions par rapport aux voies.
7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
9. Emprise au sol.
10. Hauteur des constructions.
11. Aspect extérieur / insertion dans le site.
12. Stationnement des véhicules.
13. Espaces libres. Plantations.
14. Coefficient d'Occupation du Sol. *SUPPRIME*
15. Performances énergétiques et environnementales.
16. Infrastructures et réseaux de communications électroniques.





## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de LAURIS, Vaucluse.

### ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE.

Sont et demeurent notamment applicable au territoire communal :

- a) les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont une liste figure en annexe ;
- b) le Code de l'Urbanisme en vigueur ;
- c) les différentes lois en vigueur régissant les Plans Locaux d'Urbanisme et le droit des sols ;
- d) le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- e) les droits des tiers ou particuliers tel qu'issus du Code Civil ;
- f) la protection des zones boisées en application du Code Forestier réglementant les défrichements ;
- g) la loi du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques ;
- h) la loi n°92.3 du 3 janvier 1992, dite "Loi sur l'Eau" ;
- i) la loi n°93.24 du 8 janvier 1993, dite "Loi Paysage".

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

Dès l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les divers documents approuvés régissant des lotissements existants, cesseront automatiquement de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, à moins qu'une demande de maintien de ces règles n'ait été formulée par les colotis dans les conditions prévues par les articles L.442-9 et L.442-10 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.

Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, délimitées sur les documents graphiques du dossier.

- Les **zones urbaines**, auxquelles s'appliquent les dispositions au titre II du présent Règlement, sont 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 :
  - **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.

Sur l'ensemble de la zone une majoration du volume constructible a été instituée pour les programmes de logements locatifs sociaux. Cette zone est divisée en trois secteurs :

- Le **secteur UBa**, qui 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 qui du centre-ville, affectée à de l'habitat.
  - Les **secteurs UB de projets** est un secteur à vocation d'habitat, affecté par une servitude de projet :
    - le secteur UBap dit « le Jardin grand » sera rattaché au règlement de la zone UBa.
    - le secteur UBbp dit des « les Régaies » sera rattaché au règlement de la zone UBb.
  - **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.
- Les **zones à urbaniser**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent Règlement sont les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
    - **La zone 2AU** est une zone non équipée destinée à une urbanisation différée. Les conditions d'aménagement de cette zone seront fixées ultérieurement par modification ou révision du PLU.
    - **La zone A** concerne les zones agricoles, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend 2 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,
    - **La zone N** est une zone naturelle et forestière.

Ce sont les secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N distingue 5 secteurs :

- Les secteurs **Nn** sont les espaces naturels sans spécificités particulières,
- Les secteurs **Nh**, sont les espaces naturels habités du territoire,
- Le secteur **Nt**, correspond au secteur naturel touristique
- Le secteur **Nes**, est un espace dédié aux équipements publics sanitaires.
- Le secteur **Ns**, dédié aux équipements sportifs.

**Les plans définissent en outre :**

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- les bâtiments, les éléments paysagers et patrimoniaux, les ensembles arborés et les éléments végétaux isolés, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 (L.123-1-5 III 2° ancien) du Code de l'Urbanisme,
- une trame réglementant le changement de destination des rez-de-chaussée soumis aux dispositions de l'article L. 151-16 (L.123-1-5 II 5° ancien) du code de l'urbanisme ; cela





s'applique aux quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ; les prescriptions pour la réalisation de cet objectif sont définies dans l'article 1 du règlement des zones concernées.

- les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale, conformément à l'article L. 151-15 du CU (L 123-1-5 I 4°) du code de l'urbanisme

#### **ARTICLE 4 - AJUSTEMENTS / ADAPTATIONS.**

Des **adaptations mineures** pourront être accordées pour ce qui concerne les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de zone, adaptant les règles quantifiées jusqu'à 10% de leurs prescriptions, si elles sont rendues nécessaires et sont justifiées par l'un des motifs prévus par le Code de l'urbanisme (L. 152-3 et suivants) du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques, ...) ;
- la configuration des parcelles (terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, topographie, forme...);
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, hauteur, aspect...).

Le pétitionnaire doit justifier les motifs de l'ajustement ; il ne sera cependant pas donné suite si un tel ajustement aboutit à une incohérence architecturale ou urbanistique avec l'environnement, ou s'il contredit des indications d'implantation, de zone non aedificandi, de risques ou de recul figurant sur les planches graphiques.

Selon les dispositions du code de l'urbanisme, et sauf dispositions particulières mentionnées aux articles 1 et 2 de chaque zone, « *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* ».

Dans les articles 1 et 2 du règlement de chacune des zones il est précisé si peuvent être admis :

- la restauration et l'aménagement, avec ou sans modification des volumes, des bâtiments existants,
- l'agrandissement des bâtiments existants dont la création serait interdite par l'article 1 de la zone.

#### **ARTICLE 5 - ACCES ET VOIRIE.**

Sauf dispositions particulières mentionnées à l'article 3 de chaque zone, les constructeurs doivent respecter les prescriptions générales suivantes :

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques et techniques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics et usages qu'elles supportent.

De plus elles doivent permettre commodément l'approche, le stationnement et la manœuvre des





véhicules de services, de secours et de lutte contre l'incendie.

Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.

Excepté dans les zones agglomérées denses où l'urbanisation à l'alignement est la règle, les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public (parking privatif non clos : PPNC). L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

## ARTICLE 6 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Sauf dispositions particulières mentionnées à l'article 4 de chaque zone, les constructions de toute nature doivent respecter les prescriptions générales suivantes :

### a) EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, d'activité et de services doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable.

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.

### b) EAUX USEES

Pour les **zones U** : raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement.

Pour les **zones AU** (exceptionnellement pour les zones U) : dans l'attente de l'équipement de ces secteurs par le réseau public, si l'extension mesurée des constructions existantes est possible : toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement, uniquement pour l'extension mesurée des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement. Dans les secteurs où les sols sont inaptes, aucune extension ne pourra toutefois être admise. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dans un délai réglementé.

Pour l'ensemble des **zones U, AU, A, N** : Eaux usées non domestiques :

En toute zone, l'évacuation d'eaux usées non domestiques (d'origine agricole, industrielle, restauration) est subordonnée à une autorisation préalable de la collectivité et à un prétraitement éventuel (art. L1331-10 du Code de la Santé Publique).

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.

### **c) EAUX PLUVIALES**

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.

### **d) ELECTRICITE TELEPHONE**

Dans les zones U et AU, 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.

L'enfouissement des lignes est souhaité dans les zones A et N.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades ; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

## **ARTICLE 7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES.**

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.

En l'absence de toute autre disposition mentionnée à l'article 11 de chaque zone, les constructions, installations et aménagements de toute nature respectent les prescriptions générales suivantes :





#### **a) ADAPTATION AU SITE ET PAYSAGE**

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural doivent être conçus en tenant compte des caractéristiques du terrain, topographie, végétation, et du paysage, et s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant.

Les accès et les dégagements ne doivent pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent, et le sol, après les terrassements nécessaires aux implantations et accès, est remodelé selon son profil naturel.

Les terrassements en plate-forme sont strictement interdits, hormis les aménagements de terrasses limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètre.

Pour une meilleure compréhension du projet architectural, il est demandé d'apporter un soin particulier aux documents de demande d'autorisation administrative.

Le plan masse devra comporter des repères altimétriques, de préférence rattachés au réseau de repères altimétriques N.G.F., et faire à minima apparaître les niveaux de l'accès du terrain, du seuil de la construction ainsi que du point bas de l'assiette du projet.

Les façades et coupes doivent faire apparaître les remblais/déblais qui doivent être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher en rez-de-chaussée sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus-près de celui-ci, sous réserves de contraintes spécifiques d'ordre réglementaire ou technique.

Le document graphique et la notice paysagère, tels que demandés dans les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme, doivent permettre d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement et dans la topographie du site.

Le choix des points de vue sera adapté à la nature du projet et à son contexte (Article R.431-10 du Code de l'Urbanisme).

#### **b) INTERVENTIONS EN PERIMETRE ABF**

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 (L.123-1-5 III 2° ancien) du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.

En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

#### **c) INTERVENTIONS SUR LE BATI ANCIEN**

Lors des modifications et réhabilitations, les volumes, le mode de construction, les matériaux, les couleurs et les caractéristiques constituant l'intérêt du bâti ancien (fermes et granges isolées ou hameaux) sont respectés.

Toute intervention en façade (ravalement) ou toiture (modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment) doit faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée à la mairie.

Une attention particulière est portée aux façades des nouvelles constructions en continuité du bâti ancien.

#### **d) FACADES**

Les travaux de ravalement sont subordonnés à une déclaration préalable.

Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant sont subordonnés à une autorisation administrative, selon le cas déclaration préalable ou permis de construire.





**Tout mur de façade devra obligatoirement faire l'objet d'un traitement et ne pourra rester brut.**

**e) CLOTURES**

Sur l'ensemble de la commune, qui a délibéré en ce sens, l'édification d'une clôture, autre que nécessaire à l'activité agricole ou forestière, est subordonnée à une déclaration préalable, et aux règles de la zone où elle est réalisée.

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 peuvent être doublée d'une haie vive. Tout autre type de grillage est interdit.

**Tout mur de clôture (mur plein, de soubassement ou bahut) devra obligatoirement être enduit sur l'ensemble de ses faces et ne pourra rester brut.**

Les murs et murets traditionnels de clôture ou de soutènement en pierre sèche ou en moellon doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Lors d'un projet de construction sur une parcelle comportant de tels ouvrages seul le passage strictement nécessaire à un véhicule peut y être ménagé.

**f) RAPPORT ENTRE L'ESPACE PRIVE ET L'ESPACE PUBLIC**

Le projet architectural et paysager gèrera la transition entre l'espace privé et l'espace public. Il assurera et renforcera les caractéristiques urbaines pour les zones U et AU et les caractéristiques rurales et naturelles pour les zones A et N. Les limites de domanialité seront lisibles et matérialisées (bâti, clôture, matériaux, revêtement de sol...) L'espace privé, visible depuis le domaine public, devra recevoir un traitement de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées, aux locaux communs et aux stationnements, qui seront traités en espace paysager.

**g) PANNEAUX SOLAIRES, PARABOLES, CLIMATISEURS, POMPES A CHALEUR ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES**

Dispositions communes

- Les dispositifs de récupération de l'énergie solaire doivent composer un seul ensemble, de forme rectangulaire, situé sur un seul pan de toiture et sous réserve des contraintes techniques, intégré dans l'épaisseur de la couverture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Néanmoins, ils peuvent aussi être disposés différemment dès lors qu'ils assurent une fonction architecturale ou technique : garde-corps, brise-soleil ou élément de composition de la façade.

Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.

- Les paraboles et antennes de toit ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles sont implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée.
- Les unités extérieures de rafraîchissement ou de chauffage ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

Ces dispositifs techniques doivent être conçus, et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance notamment en matière de bruit et d'écoulements pour les résidents des habitations situées à proximité et les usagers de l'espace public. Ces travaux sont soumis à déclaration préalable (modification de façade).

Constructions neuves

- Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes doivent être intégrées





dans la clôture.

- Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour toute demande d'autorisation entraînant la construction de plus de deux logements : 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.



## ARTICLE 8 – CANAUX ET COURS D'EAU.

En bordure des canaux et des cours d'eau, les constructions ainsi que les clôtures ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de part et d'autres des berges.

## ARTICLE 9 – INTERGRATION DES RISQUES.

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 m<sup>2</sup>d'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 m<sup>2</sup>
  - 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, sans création de nouveau logement
  - o ainsi que les annexes et piscines :
    - o dans la limite de 2 annexes de 20 m<sup>2</sup> 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 porter à connaissance du 08 septembre 2015 annexé au présent PLU.

### **• Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)**

Dans les zones exposées à l'aléa feu de forêt, une attention particulière doit être portée :

- à l'obligation de débroussaillage imposée par le code forestier permettant de prévenir les incendies de forêt en protégeant les massifs forestiers et en protégeant les habitations (aléa induit/aléa subi).
- L'incitation à débroussailler les propriétés dans ces zones puis un suivi régulier de l'entretien des surfaces débroussaillées doivent être mis en œuvre pour assurer l'efficacité du débroussaillage en cas d'incendie.
- à la prise de mesures permettant d'isoler le massif des constructions, telles que des coupures de combustible ou des pistes servant à la défense des forêts contre l'incendie. Enfin, afin d'assurer une meilleure défense du massif en cas d'incendie, il convient de réfléchir à l'organisation des pistes DFCL présentes sur le territoire de la commune et notamment d'apprécier la pertinence du réseau des pistes DFCL existant. La sélection des ouvrages les plus structurants est indispensable. Elle devra s'accompagner de leur sécurisation juridique (servitude DFCL) afin de les rendre pérennes.

### **• Mesures à appliquer concernant l'urbanisation**

L'élaboration du plan local d'urbanisme offre une occasion privilégiée de prendre en compte les impératifs de défense de la forêt méditerranéenne contre les incendies.





Pour permettre la prise en compte au niveau communal des objectifs de sauvegarde et de protection des espaces boisés méditerranéens, il convient :

- a) de délimiter, en application de l'article R 123.11 du code de l'urbanisme, les zones particulièrement exposées aux risques d'incendie.
- b) d'afficher le risque par un sous-zonage particulier matérialisé par l'indice "f" et le niveau de risque au moyen des indices f1, f2 et f3. Ce zonage est élaboré à partir :
  - du niveau d'aléa du secteur (exceptionnel à faible) défini d'après le zonage d'aléa subi de l'Etat,
  - des enjeux urbains, de desserte et de proximité aux grands massifs.
- c) de réglementer ces zones de manière particulière afin de réduire, autant que possible les conséquences du risque.

**Dans les zones de risque f1 et f2 – zones d'aléa très fort à fort – la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol suivantes :**

- tous les bâtiments,
- lotissements,
- habitat légers de loisir,
- caravanes et terrains de camping-caravaning,
- installations et travaux divers,
- Installations classées.

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

- La densification des zones déjà urbanisées dont les équipements publics définis en annexes (conditions relatives aux équipements publics) sont existants et suffisants,
- Dans les zones agricoles et naturelles dont les équipements publics sont existants et suffisants, les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole ou forestière et les habitations qui y sont strictement liées et nécessaires, 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher sous réserve d'être autorisés par le règlement du PLU (cohérence avec le code de l'urbanisme) et de respecter les conditions suivantes :
  - Pas de création de logements ;
  - 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 suivant :





Surface de plancher initiale	Extension autorisée
70m <sup>2</sup> à 120m <sup>2</sup>	Jusqu'à 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
121m <sup>2</sup> à 200 m <sup>2</sup>	+ 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec comme préalable la pré existence des infrastructures routières (chemin de 5m de large) et de défense extérieure contre l'incendie (poteaux présentant un débit de 60 m <sup>3</sup> /h minimum situés à moins de 150m
A partir de 201m <sup>2</sup>	+ 10% de surface de plancher avec comme préalable la pré existence des infrastructures routières (chemin de 5m de large) et de défense extérieure contre l'incendie (poteaux présentant un débit de 60 m <sup>3</sup> /h minimum situés à moins de 150m

**Dans les zones de risque f1, f2 et f3 – aléa moyen – les nouvelles constructions et aménagements devront :**

- faire l'objet d'une organisation spatiale cohérente ;
- bénéficier d'équipements publics (voirie, eau) dimensionnés de manière appropriée ;

Les bâtiments autorisés doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur auto-protection telles que détaillées dans l'annexe ci-après ; Pour les mesures faisant appel à une date de référence, il s'agit de celle de l'approbation du PLU. Les lotissements lorsqu'ils sont admis doivent bénéficier de deux accès opposés aux voies publiques ouvertes à la circulation.

Les obligations de débroussaillage précisées dans l'arrêté préfectoral figurant en annexe du PLU devront être appliquées dans un périmètre de 200m autour des principaux boisements de la commune. Dans un souci de cohérence il conviendra d'appliquer les mêmes dispositions à l'ensemble des boisements de la commune.

#### **ARTICLE 9 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 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 P.L.U. (pièce 3).

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, (article L.123-5 (L. 152-1 nouveau) du Code de l'Urbanisme), et en cohérence avec les orientations générales du PADD.

#### **ARTICLE 10 – STATIONNEMENT ET AIRES DE MANOEUVRE**

Le stationnement des véhicules, correspondant aux normes imposées et en vigueur, pour les constructions et installations (y compris réglementation PMR), ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies et emprises publiques.





Il faudra également se conformer aux dispositions particulières de l'article 12 de chaque zone qui en précise les spécificités.

Il est possible en zone inondable de positionner le stationnement sous les maisons en rez-de-chaussée ouvert.

Modalités de calcul du nombre de places :

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche commencée ou complète.

Normes de stationnement des véhicules automobiles pour les constructions :

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement automobiles :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement automobile, et qu'il n'est pas en mesure d'aménager les surfaces de stationnement qui lui font défaut dans un rayon de 300 m autour du terrain de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 (L. 151-33 nouveau) du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Pour l'aménagement des places de stationnement automobile, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :

Longueur : 5 mètres ;

Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées PMR) ;

Dégagement (desserte) : 6 mètres.

Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :

Angle par rapport à la voie : 45° ;

Longueur : 5 mètres ;

Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées PMR) ;

Dégagement : 4 mètres en sens unique et 6 mètres sur voie à double sens.

Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :

Longueur : 5 mètres séparées d'un mètre ou 5,50 mètres contiguës ;

Largeur : 2 mètres ;

pas de possibilité d'aménager des places réservées PMR, sauf côté trottoir ou accotement.

Pour l'aménagement des places de stationnement vélo, couvertes ou à l'air libre :

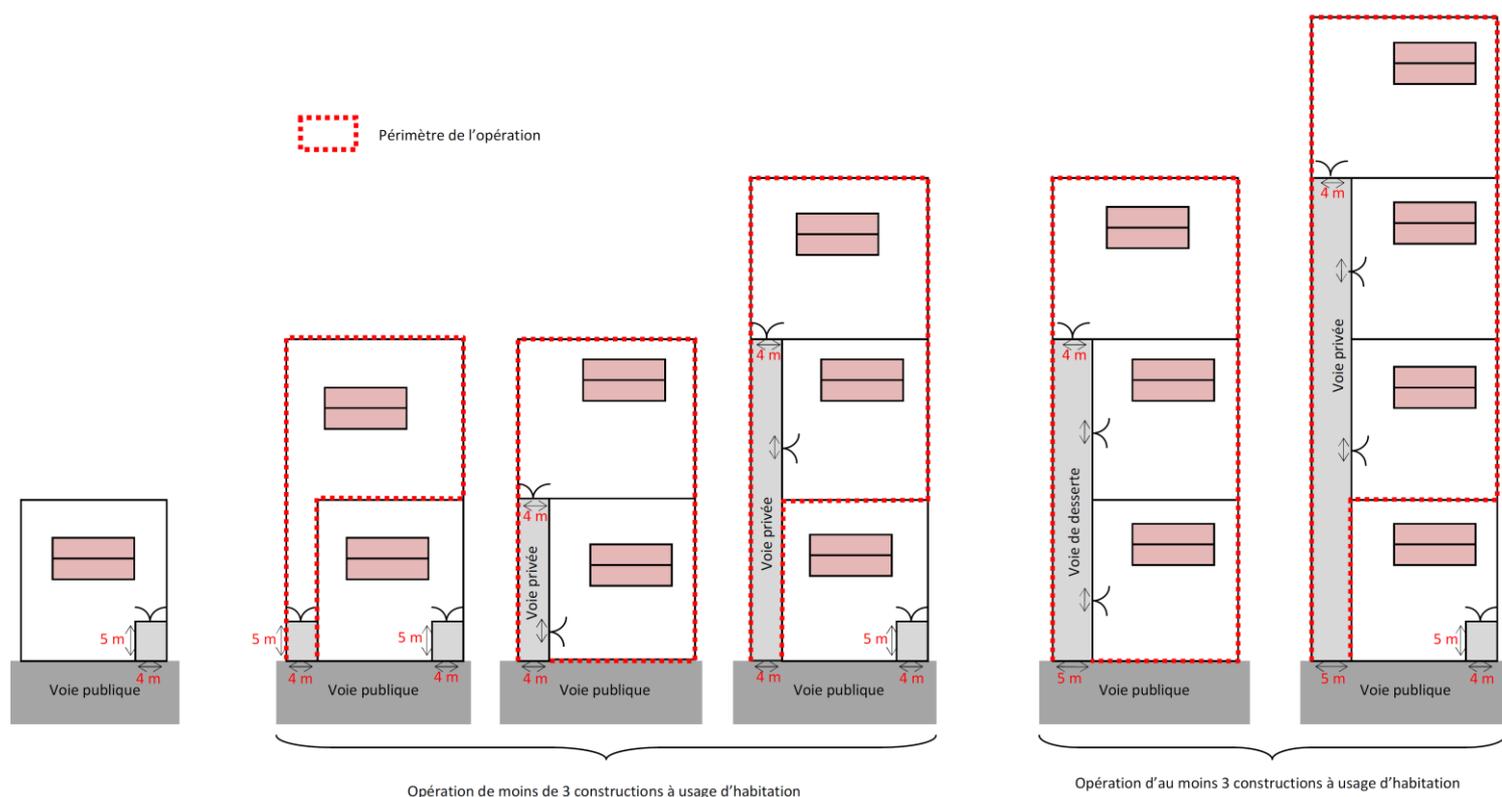
L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer d'éléments permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.





Les principes et gabarits des aires de manœuvre suivants doivent être respectés :



## ARTICLE 11 –ÉLÉMENT PAYSAGER ET PATRIMONIAL A PROTÉGER

### Élément paysager à protéger

Les éléments de paysage (ensembles arborés ou éléments végétaux isolés), à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques suivant la légende. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

A l'intérieur de ces périmètres, il est fait application de l'article R421.17 d) et R421-23 h) du Code de l'urbanisme qui soumet tous travaux ou installation modifiant ou supprimant un élément identifié au titre de l'article L L151-23 à déclaration préalable.

### 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 123-1-5 III 2° (L. 151-19 nouveau) du Code de l'Urbanisme, localisées aux documents graphiques et identifiées en annexe 1 du rapport de présentation, 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.123-1-5 III (L. 151-19 nouveau), comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager" 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.123-1-5 III (L. 151-19 nouveau), ou située dans un périmètre délimité en application du même article comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur, doivent être précédés d'un permis de démolir.

## **ARTICLE 12 – LOGEMENT SOCIAL**

Les documents graphiques du PLU déterminent des servitudes de «mixité sociale», à l'intérieur desquels, un pourcentage minimal de 30% de logements locatifs sociaux doit être réalisé.

Ce pourcentage minimal est indiqué pour chaque secteur concerné par une trame graphique et s'applique à tout programme.

En outre, sur l'ensemble de la commune, la proportion minimale de logements sociaux par programme de logement sera la suivante :

- de 1 à 4 logements inclus : aucun logement social
- de 5 à 9 logements inclus : 1 logement social
- à partir de 10 logements inclus : 30% de logements sociaux





## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES





## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES





## Zone UA

**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.

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.

Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES.**

Sont interdites :

- a) les constructions à usage industriel.
- b) les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestières,
- c) les entrepôts,
- d) les parcs d'attraction, aires de sports, dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- e) les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils soient nécessaires à un permis de construire,
- f) la création de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, le stationnement de caravanes ou de résidence mobile de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- g) les dépôts de matériaux,
- h) les changements de destination des locaux à usage commercial installés en rez-de-chaussée des constructions en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et de l'arrêt de l'activité commerciale.

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.**

Sont autorisées sous conditions :

- a) Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat à condition :
  - que la surface de vente soit inférieure à 200m<sup>2</sup> 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.





**Rappel :**

- les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée ou située dans un périmètre délimité sur les documents graphiques comme devant être protégée en application du code de l'urbanisme comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur, doivent être précédés d'un permis de démolir.
- la restauration et/ou l'agrandissement des bâtiments existants dont la création serait interdite par l'article UA 1, même si cela ne respecte pas le corps de règle de la zone (exception faite des règles d'aspect)
- la reconstruction à l'identique des surfaces de planchers détruits ou démolis dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

**ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE.**

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds de ses voisins (fonds et tréfonds) dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b) Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics qu'elles supportent.
- c) 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 est interdit.
- d) Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.

**ARTICLE UA 4 - DESSERTE EN EAU, ELECTRICITE ET ASSAINISSEMENT.**

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Le rejet des eaux usées de la piscine dans le réseau public d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé. Les éventuels espaces de gestion des eaux pluviales, de type rétention, devront faire l'objet d'un projet paysager.





Le zonage pluvial et son règlement associé sont inscrits dans l'annexe sanitaire ZONAGE PLUVIAL.

### **ARTICLE UA 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS.**

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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

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

- 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.  
Ces dispositions peuvent être autorisées pour des locaux d'habitation s'ils prennent jour dans une cour de 30 m<sup>2</sup> 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.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins





ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL.**

*Pour le calcul de l'emprise au sol, se référer au Lexique en annexe du présent règlement.*

Non réglementée

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

*Rappel : dans les zones soumises à un risque inondation, la hauteur se mesure à partir du niveau de plancher autorisé.*

- 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 leur 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 conservé 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.

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

- 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.

#### **a) 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.

### **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 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,...)

#### **c) Percements**

##### Parti architectural

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

##### Constructions existantes

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

##### Constructions neuves

L'ordonnement 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.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques.

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

1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de SDP commencée.

### Pour les constructions à usage de commerces et d'artisanat :

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES VERTS.**

- 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.

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

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).





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

Pour les constructions neuves, qui présenteront une consommation conventionnelle d'énergie inférieure de 20% à celle requise par réglementation thermique, elles pourront bénéficier, à ce titre, d'un bonus de constructibilité autorisant un dépassement :

- Dans la limite de 20% dans les secteurs de protection des monuments historiques
- Dans la limite de 30% sur le reste de la zone,

Des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol prévues dans le présent règlement de la zone UA.

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

Non réglementé.





## Zone UB

**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.

Sur l'ensemble de la zone une majoration du volume constructible a été instituée pour les programmes de logements locatifs sociaux.

Cette zone est divisée en trois secteurs :

- Le **secteur UBa**, qui 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 du centre-ville, affecté à de l'habitat.
- Les **secteurs UB de projets** est un secteur à vocation d'habitat, affecté par une servitude de projet au titre de l'article L. 151-41 5° du code de l'urbanisme qui dispose que « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : [...] Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes* ». De ce fait, le règlement actuel détermine les constructions interdites ainsi que les conditions d'évolution des constructions existantes. La vocation de la zone et les conditions de son ouverture à l'urbanisation se feront après une révision ou une modification du PLU.  
En l'absence ou lors de la réalisation d'un tel projet :
  - le secteur UBap dit « le Jardin grand » sera rattaché au règlement de la zone UBa.
  - le secteur UBbp dit des « les Récales » sera rattaché au règlement de la zone UBb.

Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

**Rappel** : L'application combinée des 2° à 4° de l'article L. 151-28 (majorations de constructibilité pour les logements et majoration de constructibilité pour la performance énergétique) ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50% du volume autorisé par le gabarit de la construction.

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.



## ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

### Sur toute la zone :

- a) Les constructions à destination d'industrie, agricole ou forestière, ou à fonction d'entrepôt,
- b) Les constructions à usage de commerce,
- c) La création de terrains de camping, le stationnement de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- d) L'aménagement de parcs d'attraction, de parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés.
- e) Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- f) Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux liés et nécessaire à une autorisation d'urbanisme.

### Sur le secteur UBb :

- a) Les constructions à destination bureaux et d'artisanat.

### Sur le secteur UBap et UBbp :

- a) Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 pour ces secteurs UBap et UBbp sont interdites.

## ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions :

### Sur l'ensemble de la zone UB :

- a) Les aires de stationnement ouvertes au public, qui doivent être réalisées en matériaux perméables, et les affouillements ou exhaussements du sol qui leur sont liés.
- b) Les travaux de restauration, d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe 1 au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

Au titre du code de l'urbanisme, sur l'ensemble de la zone UB, la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible. Cette majoration est fixée à l'article UB 9 du présent règlement.

Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

### **Rappel :**

- les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée ou située dans un périmètre délimité sur les documents graphiques comme devant être protégée en application du code de l'urbanisme comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur, doivent être précédés d'un permis de démolir.
- la restauration et/ou l'agrandissement des bâtiments existants dont la création serait interdite par l'article UB 1, même si cela ne respecte pas le corps de règle de la zone (exception faite des règles d'aspect)



- la reconstruction à l'identique des surfaces de planchers détruits ou démolis dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

**Sur les secteurs UBa :**

- a) Les constructions destinées à l'artisanat à condition :
  - que la surface de vente soit inférieure à 200m<sup>2</sup> 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.

**Sur les secteurs UBap et UBbp :**

- a) L'extension mesurée des constructions existantes de plus de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher, réalisée en une seule fois à la date d'approbation du présent PLU,
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'elles sont nécessaires au fonctionnement de la zone,
- c) La réalisation et l'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public.

**ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE.**

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds de ses voisins (fonds et tréfonds) dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b) Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics qu'elles supportent.
- c) 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 est interdit.
- d) Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.

**ARTICLE UB 4 - DESSERTE EN EAU, ELECTRICITE ET ASSAINISSEMENT.**

**Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité ou de service doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité ou de service doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

**Eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel.





Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé. Les éventuels espaces de gestion des eaux pluviales, de type rétention, devront faire l'objet d'un projet paysager.

Le zonage pluvial et son règlement associé sont inscrits dans l'annexe sanitaire ZONAGE PLUVIAL

#### **ARTICLE UB 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS.**

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

##### ***Sur le secteur UBa :***

- 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.

##### ***Sur le secteur UBb et UBap et UBbp :***

- **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.

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

- A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, les constructions sont implantées de telle manière que la distance (D) de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres :  $D = H/2$ .
- Des constructions annexes doivent être édifiées en limite séparative, sous réserve que leur hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit.

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

Non réglementé.

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

*Pour le calcul de l'emprise au sol, se référer au Lexique en annexe du présent règlement.*

- 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.

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

*Rappel : dans les zones soumises à un risque inondation, la hauteur se mesure à partir du niveau de plancher autorisé.*

- 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

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

- 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.

##### **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'ordonnement initial de la façade, la composition et les proportions des percements doivent être respectés.

#### Constructions neuves

L'ordonnement 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) 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.

#### **g) 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.

#### **h) 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.



## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques et être intégré autant que possible au bâti.

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

1,5 place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher

2 places de stationnement par logement de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus

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

1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **Pour les constructions à usage d'hôtels et de restaurants :**

1 place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants)

### **Pour les Établissements recevant du public :**

1 place pour 5 personnes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

## ARTICLE UB 13 - ESPACES VERTS.

- 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.

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

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).





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

Pour les constructions neuves, qui présenteront une consommation conventionnelle d'énergie inférieure de 20% à celle requise par la réglementation thermique en vigueur, elles pourront bénéficier, à ce titre, d'un bonus de constructibilité autorisant un dépassement, dans la limite de 30%, des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol prévues dans le présent règlement de la zone UB.

Rappel : L'application combinée des 2° à 4° de l'article L. 151-28 (majorations de constructibilité pour les logements et majoration de constructibilité pour la performance énergétique) ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50% du volume autorisé par le gabarit de la construction.

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

Non réglementé.





## Zone UC

**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.

Sur l'ensemble de la zone une majoration du volume constructible a été instituée pour les programmes de logements locatifs sociaux.

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.

Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

**Rappel** : L'application du 2° de l'article L. 151-28 (majorations de constructibilité pour les logements) ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50% du volume autorisé par le gabarit de la construction.

### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- a) Les constructions à destination d'industrie, agricole ou forestière, ou à fonction d'entrepôt.
- b) Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux.
- c) Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- d) La création de terrains de camping, le stationnement de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs.
- e) L'aménagement de parcs d'attraction, de parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés.
- f) Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- g) Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux liés et nécessaires à une autorisation d'urbanisme.

### ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les travaux de restauration, d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe 1 au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

Au titre du code de l'urbanisme, sur l'ensemble de la zone UC, la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible. Cette majoration est fixée à l'article UB 9 du présent règlement.





Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

**Rappel :**

- les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée ou située dans un périmètre délimité sur les documents graphiques comme devant être protégée en application du code de l'urbanisme comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur, doivent être précédés d'un permis de démolir.
- la restauration et/ou l'agrandissement des bâtiments existants dont la création serait interdite par l'article UC 1, même si cela ne respecte pas le corps de règle de la zone (exception faite des règles d'aspect)
- la reconstruction à l'identique des surfaces de planchers détruits ou démolis dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

**ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE.**

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds de ses voisins (fonds et tréfonds) dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b) Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics qu'elles supportent.
- c) 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 est interdit.
- d) Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.

**ARTICLE UC 4 - DESSERTE EN EAU, ELECTRICITE ET ASSAINISSEMENT.**

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité ou de service doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité ou de service doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel.





Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé. Les éventuels espaces de gestion des eaux pluviales, de type rétention, devront faire l'objet d'un projet paysager.

Le zonage pluvial et son règlement associé sont inscrits dans l'annexe sanitaire ZONAGE PLUVIAL

#### **ARTICLE UC 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS.**

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

#### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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 3 mètres.

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

- A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance (D) de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres :  $D = H/2$ .
- Des constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative, sous réserve que leur hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL.**

*Pour le calcul de l'emprise au sol, se référer au Lexique en annexe du présent règlement.*

- 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.

#### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

*Rappel : dans les zones soumises à un risque inondation, la hauteur se mesure à partir du niveau de plancher autorisé.*

- 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.
- 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



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

- 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.

### 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 être 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 (linéaire rapporté...).

### Percements

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

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques et être intégré autant que possible au bâti.





### **ARTICLE UC 13 - ESPACES VERTS.**

- 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 qu'il lui a été imposé lors de la délivrance du permis de construire.

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

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

Pour les constructions neuves, qui présenteront une consommation conventionnelle d'énergie inférieure de 20% à celle requise par la RT 2012, elles pourront bénéficier, à ce titre, d'un bonus de constructibilité autorisant un dépassement, dans la limite de 30%, des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol prévues dans le présent règlement de la zone UC.

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

Non réglementé.





## Zone UD

**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.

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.

Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- a) Les constructions à destination d'industrie, agricole ou forestière, ou à fonction d'entrepôt.
- b) Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux.
- c) Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- d) La création de terrains de camping, le stationnement de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs.
- e) L'aménagement de parcs d'attraction, de parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés.
- f) Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- g) Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux liés et nécessaires à une autorisation d'urbanisme.

### ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les travaux de restauration, d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe 1 au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

**Rappel :**

- les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée ou située dans un périmètre délimité sur les documents graphiques comme devant être protégée en application du code de l'urbanisme comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur, doivent être précédés d'un permis de démolir.
- la restauration et/ou l'agrandissement des bâtiments existants dont la création serait interdite par l'article UD 1, même si cela ne respecte pas le corps de règle de la zone (exception faite des règles d'aspect)
- la reconstruction à l'identique des surfaces de planchers détruits ou démolis dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.



### **ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE.**

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds de ses voisins (fonds et tréfonds) dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b) Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics qu'elles supportent.
- c) 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 est interdit.
- d) Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.  
Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.

### **ARTICLE UD 4 - DESSERTE EN EAU, ELECTRICITE ET ASSAINISSEMENT.**

#### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité ou de service doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité ou de service doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.  
L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

#### Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé. Les éventuels espaces de gestion des eaux pluviales, de type rétention, devront faire l'objet d'un projet paysager.

Le zonage pluvial et son règlement associé sont inscrits dans l'annexe sanitaire ZONAGE PLUVIAL

### **ARTICLE UD 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS.**

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

### **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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.

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

- A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance (D) de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres :  $D = H/2$ .
- Des constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative, sous réserve que leur hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL.**

*Pour le calcul de l'emprise au sol, se référer au Lexique en annexe du présent règlement.*

- 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

#### **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**

*Rappel : dans les zones soumises à un risque inondation, la hauteur se mesure à partir du niveau de plancher autorisé.*

- 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





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

### Constructions et ouvrages existants

- 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.
- Les murs de clôture ou de soutènement en pierre sèche ou en moellon sont conservés. Lors d'un projet de construction sur une parcelle comportant de tels ouvrages seul le passage strictement nécessaire à un véhicule peut y être ménagé.

### Constructions neuves

De façon générale, les constructions 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.

#### **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 être 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 (linéaire rapporté...).

### Percements

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

## **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques et être intégrée autant que possible au bâti.

## **ARTICLE UD 13 - ESPACES VERTS.**

- 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 a été imposé lors de la délivrance du permis de construire.

#### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

#### **ARTICLE UD 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

Pour les constructions neuves, qui présenteront une consommation conventionnelle d'énergie inférieure de 20% à celle requise par la RT 2012, elles pourront bénéficier, à ce titre, d'un bonus de constructibilité autorisant un dépassement, dans la limite de 30%, des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol prévues dans le présent règlement de la zone UD.

#### **ARTICLE UD 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Non réglementé.



## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER





## Zone 2AU

La zone 2AU est une zone non équipée destinée à une urbanisation différée. Les conditions d'aménagement de cette zone seront fixées ultérieurement par modification ou révision du PLU.

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.

Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

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

Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article AU2.

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

Les installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

### ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds de ses voisins (fonds et tréfonds) dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b) Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics qu'elles supportent.
- c) 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 est interdit.
- d) Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.

### ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE EN EAU, ELECTRICITE ET ASSAINISSEMENT

#### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité ou de service doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité ou de service doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.





### Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé. Les éventuels espaces de gestion des eaux pluviales, de type rétention, devront faire l'objet d'un projet paysager.

Le zonage pluvial et son règlement associé sont inscrits dans l'annexe sanitaire ZONAGE PLUVIAL

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

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

**En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimum de recul des constructions nouvelles de toute nature**, celles-ci sont implantées à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques, les passages et cheminements piétons n'étant pas considérés comme des voies.

Les constructions ou installations techniques d'intérêt public d'une surface maximum de 20m<sup>2</sup>, ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance (D) de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres :  $D = H/2$ .

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

Non réglementé.





**ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

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

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.





### CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES





## Zone A

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

### Elle comprend 2 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 ayant un intérêt paysager spécifique, notamment aux abords du village

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 A 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.

### Rappel du Code de l'Urbanisme :

*« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

*« Peuvent être autorisées, en zone A :*

*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

*2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES.**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article A2 sont interdites.

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

Sont autorisées aux conditions suivantes :

#### **Pour tous les secteurs :**

- a) 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).
- b) Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition qu'ils soient correctement intégrés dans le paysage et qu'ils impactent le moins possible la surface agricole utile de l'exploitation.
- c) 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.

- d) La reconstruction à l'identique des surfaces de planchers démolis ou détruits dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.
- e) La restauration de cabanon ou maison de vignes, sans création de surface de plancher supplémentaire ni changement de destination.

**Pour le secteur Aa :**

**1. Pour les constructions et les utilisations du sol nécessaires à l'exploitation agricole :**

- a) Les bâtiments techniques ;
- b) Les constructions à usage d'habitation en tant que siège d'exploitation dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- c) Les annexes et les piscines liées à ces habitations :
  - dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher (toutes annexes confondues hors piscine) et jusqu'à 50 m<sup>2</sup> (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.
- d) L'aménagement de locaux d'hébergement de type gîtes ou chambres d'hôtes ainsi que des locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation nécessaire à la diversification de l'activité agricole devra se faire prioritairement dans les volumes des bâtis existants et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher en cas d'extension du bâtiment principal existant.

**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 :**

- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- b) Les annexes et les piscines liées à ces habitations :
  - dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher (toutes annexes confondues hors piscine) et jusqu'à 50 m<sup>2</sup> (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.

L'ensemble de ces constructions et implantations ne doit pas nuire au fonctionnement de l'exploitation ni à la qualité du site.





**Pour le secteur Ap :**

1. Pour les constructions et les utilisations du sol nécessaires à l'exploitation agricole :
  - a) 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 :
  - 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE.**

- a) 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.
- b) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Les accès et voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques et techniques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics et usages qu'elles supportent.
- d) De plus elles doivent permettre commodément l'approche, le stationnement et la manœuvre des véhicules de services, de secours et de lutte contre l'incendie.  
Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.
- e) Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.





## **ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT.**

### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Tout projet d'alimentation en eau potable par une source privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration auprès du maire ou d'un dossier d'autorisation auprès de l'Agence Régionale de santé.

### Eau incendie

La défense contre l'incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, situés à 400 m maximum des bâtiments à défendre par les voies praticables, alimentés par des canalisations telles que chaque poteau puisse avoir un débit de 60 m<sup>3</sup>/heure minimum.

Dans le secteur A" f1 " la distance de 400 m est ramenée à 200 m.

A défaut, lorsqu'un risque particulier le justifiera, une réserve d'eau de 30 m<sup>3</sup> par habitation pourra être exigée.

Pour les hangars agricoles, la capacité de la réserve d'eau sera fonction de la nature du dépôt.

### Eaux usées

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

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.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

### Eaux pluviales

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 aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

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 à la parcelle 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.

## **ARTICLE A 5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES.**

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).





## ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- Les constructions doivent être édifiées à au moins :

Classement de la voie	Recul par rapport à l'axe de la voie
RD973	Pour les constructions à usage d'habitation : 35 mètres. Pour les autres constructions : 25 mètres.
Autres RD	Pour toutes les constructions : 15 mètres.
Autres voies	Pour toutes les constructions : 10 mètres.

- Les constructions et les clôtures doivent être implantées à au moins 4 mètres de la berge des canaux.
- Dans le secteur Af1, les constructions doivent être implantées à moins de 30 mètres de la voie.

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

- A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance (D) de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $D = H/2$ ).
- Les annexes autorisées à l'article A2 pourront être implantées sur les limites séparatives si leur hauteur est inférieure ou égale à 3,5 mètres.

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

- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement touristique ou commercial nécessaires à l'exploitation agricole devront s'implanter dans les bâtiments existants ou en contiguïté avec ceux-ci.
- 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).

## ARTICLE A 9 - 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 40 m<sup>2</sup> maximum
- Les annexes autorisées à l'article A2 pourront avoir une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> maximum (hors piscine) et jusqu'à 50 m<sup>2</sup> maximum (piscine comprise).





## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

**Rappel :** dans les zones soumises à un risque inondation, la hauteur se mesure à partir du niveau de plancher autorisé.

- **Pour le secteur Aa :**
  - Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation en tant que siège d'exploitation, la hauteur maximale est de 9 mètres au faîtage.
  - Pour les constructions à usage de hangar agricole, cette hauteur est portée à 12 mètres maximum.
  - Pour les extensions autorisées la hauteur maximale est celle du bâtiment principal dont elle est l'extension.
  - Pour les constructions à usage d'annexes, la hauteur maximale est de 4 mètres au faîtage.
- **Pour le secteur Ap :**
  - Pour les extensions des constructions à usage d'habitation existante, la hauteur maximale est celle du bâtiment principal dont elle est l'extension.
  - Pour les extensions des constructions à usage de hangar agricole existant, la hauteur maximale est portée à 8 mètres.

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

- 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 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.

### a) Adaptation au terrain

L'adaptation au terrain devra être conforme aux dispositions générales du présent règlement.

### b) Orientation des constructions

Le corps de bâtiment principal sera orienté de façon identique aux constructions existantes environnantes. On cherchera de préférence une orientation sud pour les façades principales.

### c) Parti architectural

#### Constructions existantes

- 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 nouvelle 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.

#### Constructions neuves

- Tout projet de construction, 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.
- Les constructions nouvelles à usage d'annexe doivent faire l'objet du même traitement architectural que la construction à usage d'habitation dont elles dépendent.
- Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et toute construction déviée de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

#### **d) Toitures et couvertures**

##### Constructions existantes et constructions neuves à usage d'habitation et d'annexe

- Les toitures doivent présenter deux pans avec une pente comprise entre 27 et 33 %.
- 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 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.
- Les toits terrasses sont interdits pour les corps principaux des constructions. Nonobstant, un toit terrasse partiel, non accessible, peut être autorisé en toiture à la condition qu'il trouve une signification technique et/ou architecturale (rupture de volume, liaisons, accompagnement de volumes, etc.).
- Les terrasses couvertes sous toitures de type loggia, rappelant les anciens séchoirs, sont admises.
- Les terrasses non couvertes sont admises. Leur superficie pourra être égale, au maximum, à 20% de la surface de plancher développée du niveau de construction correspondant, sans être supérieur à 15m<sup>2</sup>.
- Les garde-corps sont en maçonneries pleines et enduites.
- Les lucarnes et chien-assis sont interdits.
- Les étanchéités de type aluminé sont interdites.





#### Constructions neuves à usage agricole ou technique

- Les toitures doivent présenter deux pans axés.
- Les toitures doivent être couvertes de tuiles rondes ou mécaniques, en harmonie de couleur avec les toitures des bâtiments avoisinants.
- Les couvertures en plaques sous tuiles en fibro-ciment ou en tôle ondulée sont interdites.
- Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'échelle du projet et/ou la production d'énergies renouvelables, d'autres dispositions de faites ou de matériaux peuvent être admis, sous réserve que la construction, par sa volumétrie ou son caractère, ne porte pas atteinte à l'intérêt ou au caractère des lieux avoisinants.

#### **e) Façades et percements**

##### Constructions existantes

- 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..).
- La mise à nu des maçonneries en moellons est interdite.
- Toutefois, doivent 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).

##### Constructions neuves et extensions

- De façon générale, l'ordonnancement des façades, la composition générale et les proportions des percements doivent faire référence à ceux de l'architecture traditionnelle. Toutefois, des expressions contemporaines sobres doivent être admises sous réserve que les façades dans leur ensemble répondent aux exigences formulées dans les « conditions générales ».
- Les façades doivent être enduites au mortier de chaux naturelle, aérienne ou hydraulique, colorée par sables du pays, à l'exclusion de tout ciment.
- La finition sera 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). Les matériaux destinés à recevoir un parement, une vêture ou un enduit ne doivent rester bruts.
- Dans certains cas justifiés par l'échelle du projet et/ou la destination prévue, d'autres matériaux doivent être admis, sous réserve que la construction, par son aspect ou son caractère, ne porte pas atteinte à l'intérêt ou au caractère des lieux avoisinants.

#### **f) Menuiseries**

##### Constructions existantes

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

**g) Ouvrages divers et accessoires architecturaux**

Antennes paraboliques, unités extérieures

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

Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques

Constructions existantes

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité patrimoniale de la construction existante ainsi qu'au caractère des lieux.

Constructions neuves à usage d'habitation et les extensions de constructions existantes

Les panneaux solaires doivent être conformes aux dispositions générales du présent règlement.

Constructions neuves à usage agricole ou technique

Les panneaux solaires doivent couvrir la totalité du pan de toiture qui les supporte.

**h) 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.
- Les murs de clôture ou de soutènement en pierre sèche ou en moellons sont conservés. Lors d'un projet de construction sur une parcelle comportant de tels ouvrages seul le passage strictement nécessaire à un véhicule peut y être ménagé.
- L'accroche des clôtures aux constructions, aux portails et aux ouvrages d'accompagnement pourra être construite en maçonnerie sur une longueur de 2 mètres et une hauteur maximale de 1,80 mètre.

**ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Non réglementé.

**ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.**

- Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales.  
Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté.
- 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). Ils 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.

**Rappels**

- 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.

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

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.





## CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES



## ZONE N

**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 5 secteurs :**

- Les secteurs **Nn** sont les espaces naturels sans spécificités particulières,
- Les secteurs **Nh**, sont les espaces naturels habités du territoire,
- Le secteur **Nt**, correspond au secteur naturel touristique subdivisé en 2 secteurs Nt1 et Nt2
- Le secteur **Nes**, est un espace dédié aux équipements publics sanitaires.
- Le secteur **Ns**, dédié aux équipements sportifs.

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 définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES.**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article N2 sont interdites.

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

Sont autorisés aux conditions suivantes :

#### **Pour le secteur Nn :**

- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.



- b) Les annexes et les piscines liées à ces habitations :
- dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher (toutes annexes confondues hors piscine) et jusqu'à 50 m<sup>2</sup> (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.
- c) 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).
- d) Les services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec les caractéristiques de la zone, en démontrant l'absence d'alternative sur un autre site. 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).
- e) 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.
- f) La reconstruction à l'identique des surfaces de planchers démolis ou détruits dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Dans tous les cas, les extensions ne doivent porter atteinte ni à la préservation des sols ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, ni créer de logement supplémentaire.

**Pour le secteur Nh :**

- 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une existence légale,
  - que la surface de plancher après extension (existant + extension) n'excède pas 160 m<sup>2</sup>
- b) Les annexes et les piscines liées à ces habitations :
- dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher (toutes annexes confondues hors piscine) et jusqu'à 50 m<sup>2</sup> (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.
- c) Les services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec les caractéristiques de la zone, en démontrant l'absence d'alternative sur un autre site. 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).
- d) La reconstruction à l'identique des surfaces de planchers démolis ou détruits dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Dans tous les cas, les extensions ne doivent porter atteinte ni à la préservation des sols ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, ni créer de logement supplémentaire.



**Pour les secteurs Nt1 et Nt2 :**

- a) Les services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec les caractéristiques de la zone, en démontrant l'absence d'alternative sur un autre site. 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).

**Pour le secteur Nt1 uniquement :**

- a) L'extension des bâtiments existants, à vocation d'hébergement hôtelier et/ou de restauration, sous conditions d'insertion paysagère et de gestion des risques.
- b) Les piscines, équipements, installations et aménagements, en lien avec la vocation hôtelière de la zone.

Dans tous les cas, les extensions ne doivent porter atteinte ni à la préservation des sols ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, ni créer de logement supplémentaire.

**Pour le secteur Nes :**

- a) Les équipements, installations et aménagements, en lien avec la vocation sanitaire de la zone sous conditions d'insertion paysagère, de gestion des risques, dans les volumes existants.

**Pour le secteur Ns :**

- a) Les équipements sportifs sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE.**

- a) 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.
- b) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout accès est interdit sur :

- la RD 973
- les pistes cyclables
- les pistes de défense de la forêt contre l'incendie
- les sentiers touristiques.

- c) Les accès et voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques et techniques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics et usages qu'elles supportent.
- d) De plus elles doivent permettre commodément l'approche, le stationnement et la manœuvre des véhicules de services, de secours et de lutte contre l'incendie.





Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.

- e) Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

#### **ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT.**

##### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Tout projet d'alimentation en eau potable par une source privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration auprès du maire ou d'un dossier d'autorisation auprès de l'Agence Régionale de santé.

##### Eau incendie

La défense contre l'incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, situés à 400 m maximum des bâtiments à défendre par les voies praticables, alimentés par des canalisations telles que chaque poteau puisse avoir un débit de 60 m<sup>3</sup>/heure minimum.

Dans le secteur N° f1 " la distance de 400 m est ramenée à 200 m.

A défaut, lorsqu'un risque particulier le justifiera, une réserve d'eau de 30 m<sup>3</sup> par habitation pourra être exigée.

Pour les hangars agricoles, la capacité de la réserve d'eau sera fonction de la nature du dépôt.

##### Eaux usées

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

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.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

##### Eaux pluviales

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 aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

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.

#### **ARTICLE N 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS.**

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).





### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

- Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum des voies et emprises publiques. Les extensions autorisées en N2 sont exemptes de cette règle, elles pourront donc être installées en limite.
- Les constructions et les clôtures doivent être implantées à au moins 4 mètres de la berge des canaux.

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

- A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance (D) de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$ ).
- Les extensions et annexes autorisées à l'article N2 pourront être implantées sur les limites séparatives si leur hauteur est inférieure ou égale à 3,5 mètres.

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

- 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).

### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL.**

- Les extensions autorisées à l'article N2 ont une emprise au sol de 50% de l'emprise au sol de l'habitation existante.
- Les annexes autorisées à l'article N2 pourront avoir une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> maximum (hors piscine) et jusqu'à 40 m<sup>2</sup> maximum (piscine comprise).

### **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**

**Rappel :** dans les zones soumises à un risque inondation, la hauteur se mesure à partir du niveau de plancher autorisé.

- **Pour tous les secteurs :**
  - 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 la hauteur maximale est celle du bâtiment principal dont elle est l'extension.
  - Pour les constructions à usage d'annexes, la hauteur maximale est de 4 mètres au faîtage.
- **Pour le secteur Nt :**
  - La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîtage.
  - La hauteur maximum des services publics et d'intérêt collectif n'est pas règlementée.



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

- 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 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.

### **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**

#### Constructions existantes

- 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.

#### Constructions neuves

- 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.

#### En zone Nh et Nn

- 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.

#### En zone Nt et Ns

- 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.

### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

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.

### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.**

#### Rappels :

- 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.
- **Pour tous les secteurs, y compris Nh :**
- 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.

- **Pour le secteur Nh :**

Le coefficient de végétalisation ne doit pas être inférieur à 50% de l'unité foncière.

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

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.



## LEXIQUE





- **Accès :**

Voie carrossable 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.

- **Alignement :**

Limite matérielle (ex : définie par la façade sur rue) ou virtuelle (ex : définie par un plan d'alignement) 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 (ex : garage, cuisine d'été, 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.

- **Châssis :**

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

- **Coefficient d'Emprise au Sol (CES) :**

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est le rapport de la surface d'emprise au sol des constructions à la superficie de l'unité foncière. Il s'exprime en pourcentage.

- **Coefficient de végétalisation :**

Le coefficient de végétalisation est le rapport de la surface de terrain végétalisée et/ou à végétaliser à la superficie de l'unité foncière. Il s'exprime en pourcentage.

- **Corniche :**

A l'extérieur, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade.

- **Emprises publiques :**

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne doivent 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 :**

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés (arbres, arbuste, pelouse, prairie...) et ne comprennent pas les espaces goudronnés, engravillonnés tels que les voies d'accès.



- **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.

- **Faitage :**

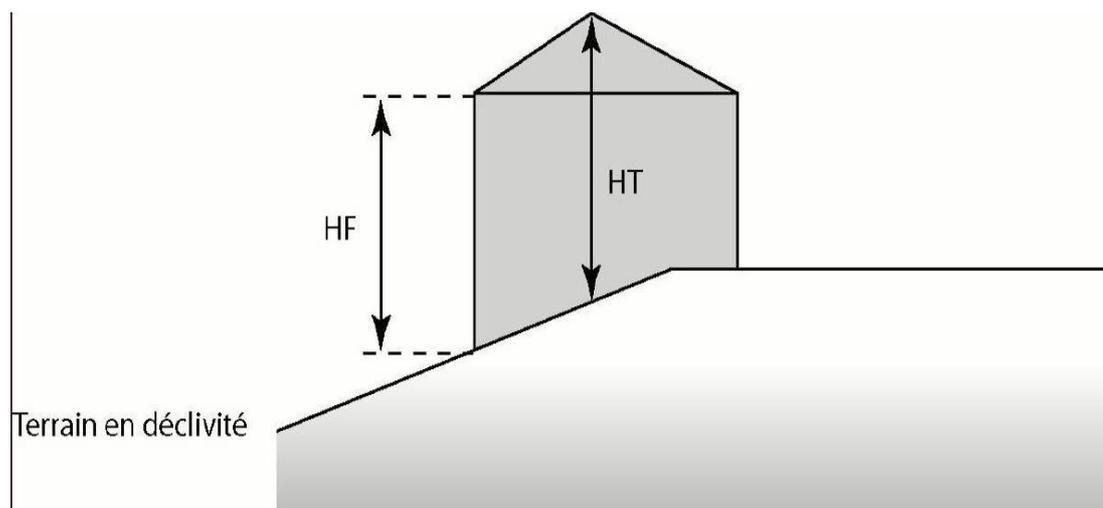
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés, ou limite supérieure d'une toiture.

- **Génoise :**

Corniche sous toiture composée de tuiles superposées.

- **Hauteur des constructions :**

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).



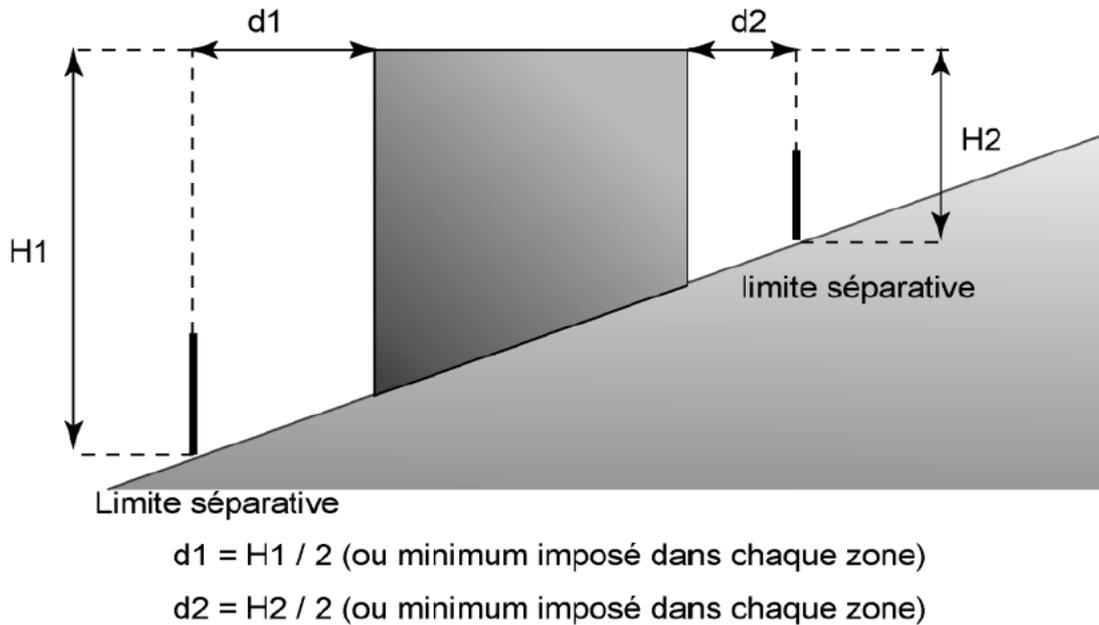
Toutefois, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes, les panneaux solaires [...]

- **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.



- **Limites séparatives :**

Les 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 est indispensable et permanente 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...

- **Mur de soutènement :**

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds 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.



- **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 :**

Aire de stationnement donnant directement sur la voie publique aménagée sur la propriété privée et non clôturée.

- **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.

- **Sol naturel :**

Il s'agit du sol existant avant travaux.

- **Soubassement :**

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

- **Terrain ou unité foncière :**

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.