



Commune de  
Paulhan (34)

## PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
9 juillet 2015	29 avril 2024		

Phase arrêt

### 5 - Règlement



# SOMMAIRE

I. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1
II. TITRE II : RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES	9
II.1. RISQUE INONDATION	10
II.1.1. PPRI	10
II.1.2. AZI	10
II.1.3. REcul DES COURS D'EAU	11
II.1.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES	11
II.2. ALÉA FEU DE FORÊT	12
II.2.1. PRÉVENTION DES INCENDIES	12
II.2.2. DÉFENSE INCENDIE	13
II.3.1. RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES (RGA)	13
II.3.2. GLISSEMENT DE TERRAIN	13
II.3.3. CHUTE DE BLOCS	14
II.3.4. SEISME	14
II.3.5. RADON	14
II.3.6. TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES (TMD)	14
II.3.7. RUPTURE DE BARRAGE	14
II.4. PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER OU BÂTI	14
II.4.1. PÉRIMÈTRE DES MONUMENTS HISTORIQUES	14
II.4.2. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23	14
II.4.3. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-38	15
II.4.4. PRÉSUMPTION ARCHÉOLOGIE	15
II.4.5. IMPLANTATION DANS LA PENTE	15
II.4.6. FRANGE URBAINE	15
II.4.7. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	16
II.5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	16
II.5.1. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ROUTES DÉPARTEMENTALES	16
II.5.2. REcul DES ROUTES DÉPARTEMENTALES	17
II.5.3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	17
II.5.4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX	18
III. TITRE III : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	21
III.1. CHAPITRE I - ZONE UA	22
III.2. CHAPITRE II - ZONE UF	29
III.3. CHAPITRE III - ZONE UM	36

III.4. CHAPITRE IV - ZONE UEP	43
III.5. CHAPITRE V - ZONE UE	48
IV. TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	53
IV.1. CHAPITRE I - ZONE AU	54
V. TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	63
V.1. CHAPITRE I - ZONE A	64
VI. TITRE VI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	71
VI.1. CHAPITRE I - ZONE N	72
VII. ANNEXE 1 - LEXIQUE	77
VIII. ANNEXE 2 - GUIDE DES COULEURS	83
IX. ANNEXE 3 - PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES LOCALES	91
X. ANNEXE 4 - PROTECTIONS PATRIMONIALES (ART. L 151-19) ET DE BIODIVERSITÉ (ART. L 151-23)	93
XI. ANNEXE 5 : FICHES TYPOLOGIQUES DU PATRIMOINE	99



---

# I. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

---

## 1.1. CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Paulhan**.

---

## 1.2. C O N T E N U MODERNISÉ

---

Conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la commune a fait le choix du contenu modernisé, par délibération avant l'arrêt du PLU.

---

## 1.3. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

---

- 1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux Règles Générales d'Urbanisme définies au chapitre 1er du titre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme, notamment aux articles L.111-3 à L.111-5; L.111-22 et aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30.
- 2 - S'ajoutent en outre aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, nonobstant la mention «non réglementée» y figurant :
  - a) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.
  - b) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le code forestier, le code de l'environnement, le Règlement Sanitaire

Départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc...

---

## 1.4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

### □ LES ZONES URBAINES

- Zone **Ua** correspondant à la zone urbaine ancienne et initiale du village.
- Zone **Uf** correspondant aux faubourgs.
- Zone **Um** correspondant à une urbanisation mixte et à dominance d'habitat.
- Zone **Uep** correspondant aux équipements publics, **secteurs 1 destinés à des équipements scolaires et secteur 2 chapelle et cimetière**
- Zone **Ue** correspondant aux activités économiques.

### □ LES ZONES À URBANISER

- Zone **AU** correspondant à l'urbanisation future à vocation d'habitat, comprenant les **secteurs 1 à 3**.

### □ LES ZONES AGRICOLES

- Zone **A** protégée en raison de sa vocation agricole composée du secteur **Ap** correspond aux espaces dédiés à l'agriculture sur lesquels s'exercent de forts enjeux paysagers.

### □ LES ZONES NATURELLES

- Zone **N** protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, avec les secteurs **Nep 1 à 4** uniquement destiné aux équipements publics techniques et de réseaux.

Ces zones sont concernées par des règles communes et des règles propres à chaque zone.

 occupations du sol autorisées

 occupations du sol autorisées sous conditions

les vocations et types d'occupation par zones		Ua	Uf	Um	Uep	Ue	AU	A	Ap	N	Nep
exploitation agri- cole et forestière	<b>exploitation agricole</b> existante extension										
	exploitation agricole nouvelle										
	<b>exploitation forestière</b>										
habitation	<b>logement</b> existant extension										
	logement nouveau										
	<b>hébergement</b> (résidences ou foyers avec services)										
commerce et activités de service	<b>artisanat et commerce de détail</b>										
	<b>restauration</b>										
	<b>commerce de gros</b>										
	<b>activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>										
	<b>hébergement hôtelier et touristique</b>										
	<b>cinéma</b>										
équipement d'intérêt collectif et services publics	<b>locaux et bureaux accueillant du public</b> des administrations publiques et assimilées										
	<b>locaux techniques et industriels</b> des administrations publiques et assimilées										
	<b>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>										
	<b>salle d'art et de spectacle</b>										
	<b>équipements sportifs</b>										
	<b>autres équipements recevant du public</b>										
	<b>lieux de culte</b>										
autres activités du secteur primaire, secondaire ou tertiaire	<b>industrie</b>										
	<b>entrepôt</b>										
	<b>bureau</b>										
	<b>centre des congrès et d'exposition</b>										
	<b>cuisine dédiée à la vente en ligne</b>										

---

## 1.5. DÉROGATIONS

---

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet de dérogation, conformément aux articles L.152-3 et L.152-4 du Code de l'urbanisme.

### □ ARTICLE L.152-3 C.U. :

*«Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*

*1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes;*

*2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.»*

### □ ARTICLE L.152-4 C.U. :

*«L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :*

*1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;*

*2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;*

*3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.*

*L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.»*

---

## 1.6. R A P P E L S RÉGLEMENTAIRES

---

Il est rappelé que les constructions, aménagements et autres occupations du sol peuvent être soumis à autorisation au titre des droits des sols, conformément aux articles R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Rappel des principales règles (non exhaustif).

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8-2 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;

b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### □ DISPENSÉ DE TOUTE FORMALITÉ

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement :

a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;

b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés à l'article R. 111-38 et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;

c) Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne peut pas dépasser un mètre quatre-vingt ;

d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;

e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;

f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ;

g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;

h) Le mobilier urbain ;

i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière ;

j) Les terrasses de plain-pied ;

k) Les plates-formes nécessaires à l'activité agricole ;

l) Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;

m) Les travaux de ravalement, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-17-1.

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques :

a) Les murs de soutènement ;

b) Tous les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

Sont également dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains.

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

Toutefois, cette durée est portée à :

a) Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires :

- au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- à l'hébergement d'urgence des personnes migrantes en vue de leur demande d'asile ;

b) Une année scolaire ou la durée du chantier de travaux en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;

c) La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;

d) La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, dans les abords des monuments historiques et dans les sites classés ou en instance de classement, la durée d'un an mentionné au d de l'article R. 421-5 est limitée à trois mois.

Dans les sites classés ou en instance de classement, le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, dans les abords des monuments historiques et dans des périmètres justifiant une protection particulière et délimités par une délibération motivée du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la durée de trois mois mentionnée au premier alinéa de l'article R. 421-5 est limitée à quinze jours et la durée d'un an mentionnée au c du même article est limitée à trois mois.

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, pour des raisons de sûreté ou si la préservation de leur confidentialité est nécessaire pour la sauvegarde des intérêts de la défense nationale :

a) Les constructions soumises à des règles de protection du secret de la défense nationale ;

b) Les constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de la défense ;

c) Les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales ;

d) Les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires ;

e) Les constructions situées sur une propriété immobilière de l'Etat, soit au sein d'établissements, d'installations ou d'ouvrages désignés par l'autorité administrative en application de l'article L. 1332-1 du code de la défense, soit destinées elles-mêmes à être désignées par cette autorité, et réalisées pour le compte des services mentionnés à l'article R. 811-1 du code de la sécurité intérieure relevant du ministre de la défense ;

f) Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération qualifiée d'opération sensible intéressant la défense nationale en application de l'article L. 2391-1 du code de la défense.

En application du e de l'article L. 421-5, sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature et de leur implantation sur le domaine public maritime immergé au-delà de la laisse de la basse mer, les installations de production d'électricité à partir de sources d'énergie renouvelable, y compris leurs ouvrages de raccordement aux réseaux publics d'électricité, notamment les éoliennes, les hydroliennes, les installations houlomotrices et marémotrices ainsi que celles utilisant l'énergie thermique des mers.

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur caractère amovible, les auvents, rampes d'accès et terrasses accolés :

- aux habitations légères de loisirs implantées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38 où leur implantation est permise ;
- aux résidences mobiles de loisirs installées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42 où leur installation est permise.

#### **SOMIS À DÉCLARATION PRÉALABLE**

En dehors du périmètre des sites patrimoniaux remar-

quables, des abords des monuments historiques et des sites classés ou en instance de classement, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

a) Les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à cinq mètres carrés et répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-38, dont la surface de plancher est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;

c) Les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol supérieure à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés.

Toutefois, ces dispositions ne sont applicables ni aux éoliennes, ni aux ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol, ni aux antennes-relais de radiotéléphonie mobile ;

d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;

e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;

f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;

g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière ;

h) Les ouvrages de production d'électricité à partir de

l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol peut dépasser un mètre quatre-vingts ainsi que ceux dont la puissance crête est supérieure ou égale à trois kilowatts et inférieure ou égale à deux cent cinquante kilowatts quelle que soit leur hauteur ;

i) Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie supérieure à dix mètres carrés et inférieure ou égale à cent mètres carrés ;

j) Les antennes-relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche, quelle que soit leur hauteur, et les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement dès lors que ces locaux ou installations techniques ont une surface de plancher et une emprise au sol supérieures à 5 m<sup>2</sup> et inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup>.

Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables et les abords des monuments historiques, les ouvrages d'infrastructure prévus au b de l'article R. 421-3 doivent également être précédés d'une déclaration préalable.

I.-Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement, dans les réserves naturelles, dans les espaces ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R. 331-4 du code de l'environnement et à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédés d'une déclaration préalable :

a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

b) Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts ;

c) Les murs, quelle que soit leur hauteur.

II.-En outre, dans les sites classés ou en instance de classement, dans les sites patrimoniaux remarquables

et dans les abords des monuments historiques, doivent être précédés d'une déclaration préalable :

a) Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés à l'article R. 111-38, quelle que soit leur surface de plancher ;

b) Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ;

c) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;

d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;

e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à quatre mètres et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière ;

f) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière ;

g) Les terrasses de plain-pied ;

h) Les plates-formes nécessaires à l'activité agricole ;

i) Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie supérieure à dix mètres carrés et inférieure ou égale à cent mètres carrés.

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établisse-

ment public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

---

## 1.7. STATIONNEMENT

---

Il est rappelé que des obligations en terme de stationnement sont prévues par le présent PLU et doivent être réalisées, conformément aux articles L.151-30 et suivants du Code de l'Urbanisme,.

---

## 1.8. LES SANCTIONS

---

L'exécution des travaux en méconnaissance des règles peut entraîner :

- des sanctions pénales : le défaut d'obtention de permis ou de déclaration préalable est un délit (article L.480-4 nouveau du Code de l'Urbanisme).
- des mesures administratives : dans certains cas, l'administration peut ordonner l'interruption des travaux.
- des sanctions civiles : celui qui subit des préjudices du fait de l'implantation d'une construction peut en réclamer réparation, dans un délai de 5 ans.

Il est rappelé que le non respect du règlement, même pour des travaux non soumis à autorisation de droit de sol est sanctionnable (article L 600-1 du code de l'urbanisme).

---

## 1.9. PRÉSUMPTION ARCHÉOLOGIE

---

Les articles L.522-5 et suivants du Code du Patrimoine, prévoient que l'Etat, avec le concours des collectivités territoriales, dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Dans le cadre de l'établissement de cette carte, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

En application de ces dispositions, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation

ou de sauvegarde.

Ce zonage qui est susceptible d'être révisé en fonction de nouvelles découvertes, correspond à une sélection des sites majeurs ou à des concentrations de sites importants sur lesquels la saisine des services de l'Etat est obligatoire pour les opérations d'urbanisme et d'aménagement.

Cette cartographie ne préjuge pas de la présence éventuelle d'autres sites dans les parties du territoire non identifiées.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme au Service Archéologique communal agréé. Cette consultation en amont peut permettre en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.



---

## II. TITRE II : RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

---

## II.1. Risque inondation

### II.1.1. PPRI

Le territoire communal est soumis au risque inondation, défini par le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation). **Les règles du PPRI s'appliquent en sus du PLU et les règles les plus restrictives entre les deux documents doivent être appliquées.**

### II.1.2. AZI

**[ Sur le reste du territoire communal, certains cours d'eau sont soumis au risque inondation, défini par l'AZI (Atlas des Zones Inondables) et s'y applique le règlement départemental type des zones Ru/Rn (aléa fort) (cf règlement type dans annexe risques).**

Objectif : Ne pas accroître la population, le bâti et les risques dans ces zones de danger, en permettant seulement une évolution minimale du bâti en zone urbaine pour favoriser la continuité de vie et le renouvellement urbain.

**Des conditions particulières d'occupation du sol sont définies sur les zones concernées par l'AZI (et non couvertes par l'étude hydraulique) à savoir :**

#### SONT INTERDITS :

- Tous les travaux et projets nouveaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous (intitulé "SONT ADMIS") et à l'exception de ceux autorisés dans les dispositions générales

#### SONT ADMIS :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture, etc.) ;
- Les créations d'ouvertures au-dessus de la cote de la PHE ;
- Les créations d'ouvertures en dessous de la cote de la PHE ou de la cote de 2,40 m NGF sous réserve que tous les ouvrants soient équipés de batardeaux ;
- Les piscines au niveau du terrain naturel, à condition qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours ;

- Les équipements de plage : postes de secours et sanitaires, mobilier urbain ;
- Les aménagements dans le cadre d'une concession sur le domaine public maritime.
- Les modifications de constructions existantes et/ou leur changement de destination, sous réserve :

- de ne pas créer de logements supplémentaires ou d'établissements stratégique ou vulnérable ;
- que la surface du 1er plancher aménagé soit calée à la cote minimum PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, et que celle du garage et pièces annexes soit calée au minimum à la cote de PHE, avec un minimum de 2 m NGF ;
- de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes et d'améliorer la sécurité des personnes

Ces règles restent valables dans le cas d'une reconstruction, sur une même propriété, y compris par exception dans une autre zone réglementaire, sous réserve :

- que la démolition soit concomitante avec la demande de permis de construire ;
- que la construction ne soit pas située dans la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection (100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui, sans être inférieure à 50 mètres) ;
- que les bâtiments à usage d'habitation soient réalisés sur vide sanitaire. Les autres types de locaux pourront être réalisés selon d'autres techniques afin de garantir notamment la protection contre les remontées par capillarité ;
- de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes et d'améliorer la sécurité des personnes ; la construction ne sera pas implantée dans un secteur exposé à un aléa plus fort.
- que la reconstruction ne soit pas consécutive à un sinistre lié à une inondation.

#### CAS PARTICULIERS DES REZ-DE-CHAUSSÉE :

Leur modification et/ou changement de destination seront autorisés sans rehausse du plancher à condition :

- qu'il ne soit pas destiné à accueillir un nouvel usage de logement, d'hébergement hôtelier ou touristique, ou d'établissements stratégiques ou vulnérables ;

- que la hauteur restante sous plafond, si le plancher était rehaussé selon les règles générales, soit inférieure à 2 m ;
- que des mesures permettant de diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même soient prises (pose de bardeaux, etc.) ;
- que les biens puissent être mis en sécurité (mise hors d'eau des marchandises ou des biens à l'intérieur, etc.) ;
- que les personnes ne soient pas mises en danger (fermeture en cas d'alerte aux crues, etc.).

#### □ **LES PARCS COLLECTIFS DE STATIONNEMENT DE VÉHICULES**

Les parcs collectifs de stationnement de véhicules (publics ou sous la gestion d'une personne morale), ni couverts, ni fermés et réalisés au niveau du terrain naturel, sous réserve qu'ils soient signalés comme étant inondables et que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS, sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

#### □ **AUTRES TRAVAUX**

Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux et qu'ils soient situés en dehors de la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection (100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui, sans être inférieure à 50 mètres). Est autorisée la création de surface de plancher dans la limite de 20 m<sup>2</sup> pour un unique local lié à ces aménagements sportifs, équipements légers d'animation et de loisirs de plein air, non habité à usage de sanitaires, vestiaires, local à matériels, sous réserve que la surface des planchers soit calée sur vide sanitaire à la cote PHE + 30 cm avec un minimum de 2,40 m NGF et que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des eaux soient négligeables.

La création ou modification de clôtures et de murs dans la mesure où ils permettent une transparence à l'écoulement (grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 20 cm de haut maximum).

La réalisation de réseaux secs enterrés nouveaux sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues et sous réserve de l'obturation des gaines.

La réalisation de réseaux humides nouveaux (eau potable) sous réserve qu'ils soient étanches et munis de clapets anti-retour.

La réalisation de réseaux humides nouveaux (assainissement) sous réserve qu'ils se prémunissent des entrées d'eau parasites et qu'ils soient munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts doivent être verrouillées.

### II.1.3. REcul DES COURS D'EAU

**Toute construction doit être implantée à au moins 20m de l'axe de tout cours d'eau** (sauf ceux couverts par le PPRi qui a précisément défini les reculs nécessaires) pour préserver les espaces minimum de bon fonctionnement.

Les axes des cours d'eau qui imposent ce recul sont repérés sur les documents graphiques.

**Pour les fossés, toute construction doit être implantée à au moins 5m de l'axe de ceux-ci.**

### II.1.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans toute opération, il convient de mettre en œuvre des moyens de gestion des eaux pluviales :

- **favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux** pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle par l'installation de pavés poreux alvéolants, la constitution d'allées en gravier, etc....
- **limiter les ruissellements** à l'intérieur de la parcelle ;
- **favoriser l'infiltration à la parcelle** en orientant le ruissellement vers les espaces verts.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant. Tout rejet dans les fossés du domaine publique départemental doit faire l'objet d'une consultation préalable des services du département.

Toute nouvelle imperméabilisation liée à une construction, voirie ou parking, devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre **une rétention des eaux pluviales dans la proportion minimale de 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé**. Le rejet des eaux pluviales en sortie du dispositif de compensation est autorisé dans le réseau pluvial existant à hauteur d'**un débit de fuite inférieur ou égale à 5 l/s/ha**.

Les opérations rejetant dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, ainsi que la surface totale du projet (augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet) étant supérieure à 1 ha, feront l'objet d'une **procédure Loi sur l'eau** (régime de la déclaration ou d'autorisation).

Pour les opérations non concernées par une procédure IOTA et les opérations rejetant les eaux dans les systèmes d'assainissement (canalisations enterrées, fossés bétonnés), l'infiltration des eaux à la parcelle sera privilégiée mais uniquement pour les eaux de toitures. Dans ce cas, le pétitionnaire justifiera le dimensionnement des ouvrages par un rapport d'études précisant notamment les résultats des tests d'infiltration, l'évaluation des incidences et des risques de colmatage du dispositif envisagé. Les volumes de rétention aménagés sur les toitures (toitures terrasses) sont pris en compte dans le calcul des volumes à compenser à condition que les ouvrages de fuite et les surverses soient visibles.

La mutualisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales sera privilégiée pour les opérations d'ensemble afin notamment de limiter au maximum le nombre de bassin de compensation à l'imperméabilisation.

Le réseau pluvial à ciel ouvert (bassins, noues, fossés pluviaux, ...) sera végétalisé pour favoriser la dépollution des eaux de ruissellement.

---

## II.2. Aléa feu de forêt

---

### II.2.1. PRÉVENTION DES INCENDIES

---

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

En matière d'aménagement et d'urbanisme, les mesures préventives sont liées au niveau d'aléa, à la forme urbaine dans laquelle s'inscrit le projet, à la vulnérabilité du projet futur et au niveau des équipements de défense.

6 **catégories d'enjeux** font l'objet de dispositions spécifiques :

- (E1) Établissements stratégique ou vulnérable (ex : école, caserne de pompiers)

- (E2) Habitations : logements, hébergements hôtelier et/ou touristique, constructions comprenant des locaux de sommeil de nuit

- (E3) Autres établissements sensibles : constructions recevant du public et pouvant présenter des difficultés de gestion de crise en raison de leur capacité d'accueil importante (assimilable aux ERP de catégories 1 à 4)

- (E4) Campings, aires de gens du voyage ou de grand passage

- (E5) Constructions et installations susceptibles d'aggraver les dépôts et la propagation du feu et son intensité

- (E6) Exceptions : constructions et installations sans possibilité d'implantation alternative

Les projets qui ne relèvent pas d'une de ces 6 catégories sont réglementés selon les mesures définies pour le cas général.

**Les changements de destination** sont strictement encadrés. 6 catégories sont définies en fonction de la vulnérabilité des constructions, classées par vulnérabilité décroissante :

a) Établissements stratégiques ou vulnérables (enjeux E1)

b) Logements (enjeux E2)

c) Autres établissements sensibles (enjeux E3)

d) Installations aggravant le risque (enjeux E5)

e) Constructions et installations avec présence humaine ne relevant pas des classes a, b, c et d

f) Constructions et installations sans présence humaine ne relevant pas des classes a, b, c et d

#### **PRINCIPES EN ALÉA FAIBLE ET TRÈS FAIBLE**

Le principe général qui s'applique en zone d'aléa faible et très faible est celui de la constructibilité, quelles que soient l'implantation et la forme du projet : projet dans une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt ou dans une autre zone (vulnérable au feu), sous forme d'une opération d'ensemble ou non.

> Cas particuliers : les enjeux spécifiques

- Les installations aggravant le risque (E5) sont interdites quelles que soient l'implantation et la forme du projet.

- Les établissements vulnérables ou stratégiques (E1), les autres établissements sensibles (E3) et les campings (E4) ne sont admis qu'en densification d'une zone urbanisée sous forme peu vulnérable ou au sein d'une nouvelle opération d'ensemble.

Toutefois, la création d'un camping en lisière ou son extension limitée est admise hors environnement urbanisé sous réserve que sa capacité d'accueil soit limitée à 30 emplacements (seuil fixé pour les aires naturelles de camping) et qu'il fasse l'objet d'un affichage du risque et d'un plan de gestion de crise.

#### □ PRINCIPES EN ALÉA MOYEN

Le principe général qui s'applique en zone d'aléa moyen est celui de l'inconstructibilité, excepté en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt (construction en dent creuse au sein de l'enveloppe bâtie).

Toutefois, l'extension d'une zone urbanisée peut être admise dans le cadre d'une nouvelle opération d'ensemble, sous conditions.

> Cas particuliers : les enjeux spécifiques

- Sont interdits, y compris en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt :

- les autres établissements sensibles (E3) ;
- les campings (E4) ;
- les installations aggravant le risque (E5).

- Les établissements vulnérables et stratégiques (E1) et les logements (E2) de capacité d'accueil limitée (hors établissements sensibles E3) sont admis en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt ou au sein d'une opération d'ensemble.

#### □ PRINCIPES EN ALÉA FORT ET TRÈS FORT

Comme en aléa moyen, le principe général qui s'applique en zone d'aléa fort et très fort est celui de l'inconstructibilité, excepté en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt.

> Cas particulier : les enjeux spécifiques

- Sont interdits, y compris en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt :

- les établissements vulnérables et stratégiques (E1) ;
- les autres établissements sensibles (E3) ;
- les campings (E4) ;
- les installations aggravant le risque (E5).

- Les logements (E2) de capacité d'accueil limitée (hors établissements sensibles E3) sont admis en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt ou au sein d'une opération d'ensemble.

Toutefois, l'extension d'une zone urbanisée peut être admise dans le cadre d'une nouvelle opération d'ensemble, sous conditions renforcées et après réalisation d'une étude de risques.

#### □ PRINCIPES EN ALÉA EXCEPTIONNEL

Le principe général qui s'applique en zone d'aléa exceptionnel est celui de l'inconstructibilité stricte, excepté en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt, sous les mêmes conditions qu'en aléa fort et très fort.

#### □ AUTRE PRINCIPE QUEL QUE SOIT LE NIVEAU D'ALÉA

La reconstruction à l'identique après sinistre d'une construction existante régulièrement autorisée est admise sous conditions de réduire sa vulnérabilité et qu'elle soit desservie par les équipements de défense suffisants.

**[ Se référer à l'annexe risques majeurs, pour la déclinaison détaillée de ces prescriptions.**

## II.2.2. DÉFENSE INCENDIE

Toute construction doit respecter les préconisations du Règlement Départemental de la défense extérieure contre l'incendie du département de l'Hérault.

## II.3. AUTRES RISQUES

### II.3.1. RETRAIT GONFLEMENT DES AR-

#### GILES (RGA)

Respecter les dispositions constructives reportées en annexe «risques».

### II.3.2. GLISSEMENT DE TERRAIN

Respecter les dispositions constructives reportées en annexe «risques», et notamment :

- dans les parties urbanisées, impactées par l'aléa «moyen à fort» : la réalisation d'une étude géotechnique de stabilité est recommandée, les défrichements et coupes rases sont interdits
- dans les parties non urbanisées, impactée par l'aléa «moyen à fort» : toute nouvelle construction est interdite ; les extensions des constructions existantes sont conditionnées à la non augmentation de la vulnérabilité.
- en zone d'aléa «faible», urbanisée ou non : les ouvrages de production d'énergie renouvelable sont conditionnés à la réalisation d'une étude géotechnique préalable.

### II.3.3. CHUTE DE BLOCS

Dans ces secteurs, tout projet est conditionné à une étude géotechnique précisant le niveau de risque et les moyens mis en œuvre face au risque.

### II.3.4. SEISME

Respecter les dispositions constructives reportées en annexe «risques».

### II.3.5. RADON

Respecter les dispositions constructives reportées en annexe «risques».

### II.3.6. TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES (TMD)

Respecter les dispositions constructives reportées en annexe «risques».

### II.3.7. RUPTURE DE BARRAGE

Respecter les dispositions constructives reportées en annexe «risques».

## II.4. Patrimoine naturel, paysager ou bâti

### II.4.1. PÉRIMÈTRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Les demandes de permis de construire, inscrites dans le périmètre de protection des Monuments Historiques seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

### II.4.2. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23

Des éléments du patrimoine culturel ou écologique à préserver au titre de l'article L.151-19 et/ou de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les plans de zonage.

- Leur destruction ou transformation est interdite.
- Leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire.
- Les coupes ou abattages d'arbres, ainsi que les travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, ou de continuité écologique, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, alinéas g et h.

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 :

- les éléments du « petit patrimoine » tels que les croix de chemin doivent être préservés et restaurés, mais peuvent être légèrement déplacés dans un objectif de mise en valeur
- les puits doivent être restaurés, même si leur fonctionnement hydraulique n'est plus effectif : ceci concerne les parties en pierres, mais aussi les éléments de toiture, les pompes à bras et autres éléments mécaniques

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23:

- Tout projet susceptible de porter atteinte aux secteurs d'intérêt écologique (talus, fossés, zones humides, milieux ouverts, milieux boisés, etc.) repérés au règlement graphique est soumis à déclaration, en préalable aux autres procédures réglementaires inhérentes au projet lui-même.
- Tout terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement ou modification du fonctionnement hydraulique des zones humides sont interdits.
- Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation des secteurs d'intérêt écologique présents et notamment l'intégrité des communautés végétales et des zones humides est interdit.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes à celles supprimées, tant en quantité (nombre) qu'en qualité (espèces, essences).
- Les essences végétales doivent respecter les milieux naturels et toute plante invasive ou non endémique est interdite.

### II.4.3. PROTECTION AU TITRE DES ARTICLES L.151-38

Sans objet

### II.4.4. PRÉSUMPTION ARCHÉOLOGIE

L'article 3 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1 août 2003, codifié à l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, prévoit que l'Etat, avec le concours des collectivités territoriales, dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Dans le cadre de l'établissement de cette carte, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

En application de ces dispositions, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Ce zonage qui est susceptible d'être révisé en fonction de nouvelles découvertes, correspond à une sélection des sites majeurs ou à des concentrations de sites im-

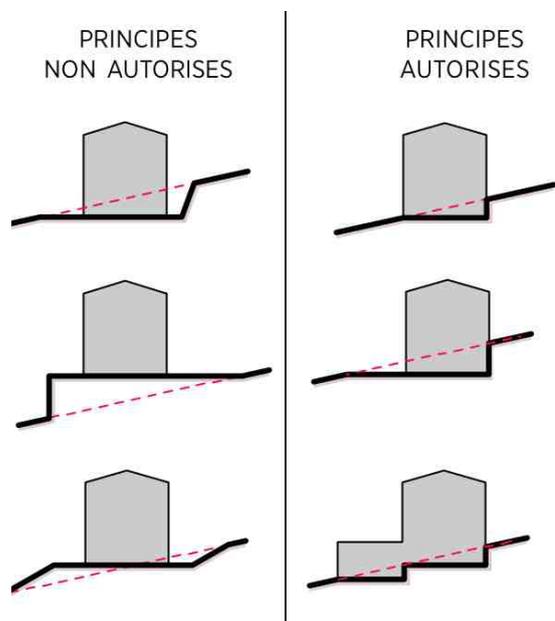
portants sur lesquels la saisine des services de l'Etat est obligatoire pour les opérations d'urbanisme et d'aménagement.

Cette cartographie ne préjuge pas de la présence éventuelle d'autres sites dans les parties du territoire non identifiées.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme au Service Archéologique communal agréé. Cette consultation en amont peut permettre en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

### II.4.5. IMPLANTATION DANS LA PENTE

**La construction doit respecter la topographie du site. Les déblais et remblais ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires** à la réalisation d'un projet de construction admis à l'intérieur de la zone.



### II.4.6. FRANGE URBAINE

Dans les franges urbaines d'une profondeur de 5 mètres représentées au règlement graphique, toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à l'exception :

- des annexes ne permettant pas une occupation hu-

maine permanente (exemples : piscine et son local technique),

- de l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que ces constructions soient situées en tout ou partie au sein de la frange urbaine reportée au document graphique.

## II.4.7. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Les essences végétales doivent être locales et adaptées au climat méditerranéen.** Celles constituant des haies seront variées.
- **Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine :** non toxique, non cassante et blessante, non allergisante,...
- **Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services** sont obligatoirement végétalisées, leur imperméabilisation est interdite.
- **Les arbres existants doivent être autant que possible conservés.** Si un arbre doit être supprimé, il sera remplacé par deux sujets de même développement en taille adulte.

## II.5. Équipements et réseaux

**Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers** (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques) **est autorisée**, dans le respect des règles applicables du présent PLU.

**Dans toutes les zones, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public** de transport d'électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.

Conformément à l'article L. 65-1 du code des P et T, **il convient de faire élaguer les plantations et arbres gênant ou compromettant le fonctionnement des lignes de télécommunications.**

### II.5.1. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ROUTES DÉPARTEMENTALES

Pour rappel, la création/modification d'accès existants sur les routes départementales doit être précédé de la consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et est soumise à autorisation, laquelle peut être assortie d'aménagements à la charge du demandeur.

Dans la mesure du possible, afin de garantir la sécurité des usagers, il sera recherché des accès groupés aux routes départementales, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Départemental (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature

de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- **Hors agglomération** : Sur le réseau structurant, les accès nouveaux sont interdits en dehors de carrefours aménagés. Sur le réseau départemental principal et secondaire, les accès nouveaux ou leur changement d'usage sont interdits sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.
- **En agglomération** : Toutes nouvelles créations d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

## II.5.2. REcul DES ROUTES

### DÉPARTEMENTALES

- En zone U : Pour toutes les routes départementales, alignement sur l'emprise.
- En zone AU : Les reculs demandés en zone AU permettent de garantir de l'espace si le développement urbain nécessite la création de voies douces, de places de stationnement, d'arrêts de bus. De même, ces reculs permettent la mise en œuvre d'une politique paysagère et d'aménagement de l'espace public. Ces reculs sont adaptables sur les secteurs qui seront aménagés dans le cadre d'opérations d'aménagements, de projets urbains ou de plan de voirie. En cas d'absence de projet urbain ou de plan de voirie : emprise supérieure à 12m, recul de 5m; emprise inférieure à 12m, recul de 10m; avec alignement d'arbres, recul de 15m.
- – En zone A et N : Les reculs de 25 mètres permettent de garantir l'avenir, comme des travaux de rectification des tracés, par exemple. Une grande partie du réseau donne à voir le paysage héraultais, les reculs peuvent intégrer ou s'adapter à des mesures de protection paysagère.
- – Implantation des portails : En zone U et AU les portails éventuels devront être implantés en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement afin de permettre le stationnement d'un véhicule léger en dehors de la voie publique, et préserver la sécurité des usagers à l'occasion des manœuvres d'entrée et de sortie. En zone U et AU dédiée à l'activité économique les portails devront être implantés à 15 mètres par rapport à l'alignement pour éviter le stationnement d'un poids lourd en dehors de la voie publique, et préserver la sécurité des usagers à l'occasion des manœuvres d'entrée et de sortie.

## II.5.3. DESSERTES DES TERRAINS PAR

### LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Départemental. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

## II.5.4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

*Voir le règlement du «Service de l'eau potable» dans l'Annexe Eau potable du PLU*

### EAUX USÉES

En zones urbaines et à urbaniser, toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux de piscines et autres eaux de lavage ou polluées, ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En ce qui concerne les activités métiers de bouche, est interdite, l'introduction dans les égouts de toute matière solide, liquide ou gazeuse susceptible d'être la cause :

- d'un danger pour le personnel d'exploitation ou pour les habitants des constructions raccordées au système de collecte,
- d'une dégradation des ouvrages d'assainissement et de traitement,
- d'une gêne dans leur fonctionnement.

Les rejets directs d'activités polluantes dans le réseau sont donc interdits.

*Voir le règlement du «Service de l'assainissement collectif» dans l'Annexe Assainissement du PLU*

### EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, quand il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant,

les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain d'assiette, et les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est strictement interdit.

Tout projet doit tenir compte des écoulements préexistants des eaux pluviales depuis les espaces attenants.

Tout rejet dans les fossés du domaine public départemental doit faire l'objet d'une consultation préalable des services du département.

*Voir le règlement du «Service de l'assainissement collectif» dans l'Annexe Assainissement du PLU*

### ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

**Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique.** Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

### PRÉVENTION DES INCENDIES DE FORÊTS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

### DÉFENSE INCENDIE

Toute construction doit respecter les préconisations du Règlement Départemental de la défense extérieure contre l'incendie.

#### **Cas des zones à risque courant**

Il s'agit des habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables ou par tout

autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120 m<sup>3</sup> d'eau utilisables en 2 heures.

#### ■ Cas des zones à risque important

Il s'agit des zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

## II.6. ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements publics peuvent ponctuellement déroger aux règles de la zone dans laquelle ils sont implantés si les prescriptions liées à l'équipement public le nécessitent.

## II.7. DIVERS - BÂTI EXISTANT NON CONFORME A LA RÈGLE

Pour rappel, la jurisprudence de principe Sekler du 27 mai 1988 Mme Sekler, n° 79530, la Haute juridiction administrative rappelle qu'une construction existante qui n'est pas conforme à la réglementation d'urbanisme locale ne peut faire l'objet d'un permis de construire modificatif que si, d'une part, les travaux envisagés rendent l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou si, d'autre part, ils sont étrangers à ces dispositions. Le Conseil d'Etat reprend cette jurisprudence dans sa décision n° 407445 du 4 avril 2018.

## II.8. RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS

Pour rappel, l'article L.111-15 du code de l'urbanisme stipule :

*«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.»*

---

## II.9. P R O J E T D'ENSEMBLE ET ARTICLE L.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

---

L'article L.151-21 stipule :

*«Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.*

*Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.*

*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.»*

Le présent règlement du PLU précise donc les règles applicables à l'ensemble du projet et celles applicables à l'échelle de la future division parcellaire et s'oppose à l'application systématique des règles à l'échelle de l'ensemble du projet.

### **RÈGLES À L'ÉCHELLE DU PROJET**

- obligation de mixité sociale
- respect des OAP
- stationnement à l'échelle de l'opération : stationnement visiteur (voiture, vélo, recharge électrique,...)

### **RÈGLES À L'ÉCHELLE DE CHAQUE FUTURE DIVISION PARCELLAIRE**

- destinations interdites et soumises à conditions particulières
- règles d'implantation. Notamment, les règles d'implantation entre limites séparatives (article 6) s'ap-

- pliquent entre les divisions parcellaires futures.
- emprise au sol et hauteurs
- qualité architecturale, environnementale et paysagère
- stationnement imposé selon la catégorie de la construction (parking privé habitat / commerces)
- équipements et réseaux



---

### III. TITRE III : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

## III.1. Chapitre I - Zone Ua

### CARACTÈRE DE LA ZONE

#### □ DESCRIPTION

La zone Ua correspond au noyau ancien. Ce tissu se décline sous forme d'îlots très denses composés essentiellement de maisons de ville et desservi par des ruelles étroites.

L'ensemble bâti représente un intérêt patrimonial avec des éléments architecturaux, paysagers et urbains qui participent à l'identité spécifique de ce secteur qu'il convient de préserver et valoriser : il s'agit des alignements et de l'ordonnement des façades qui participent à la cohérence d'ensemble et les détails architecturaux témoins d'une longue histoire de ce centre urbain.

#### □ LOCALISATION

Cette zone représente la partie centrale du village historique.

#### □ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- préserver et mettre en valeur le patrimoine,
- adapter le bâti dense en terme de confort thermique et d'usage,
- encourager la réhabilitation et l'habitat à l'année du bâti ancien,
- favoriser la mixité d'usage et notamment les activités en RDC,
- harmoniser l'ensemble architectural en préservant les qualités intrinsèque de l'architecture ,
- promouvoir une gestion durable du bâti et des espaces libres.

#### □ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques inondation et feu de forêt
- aux servitudes d'utilité publique.

### SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

**Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

#### III.1.1. Zone Ua2 : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles, sauf extension conformément à l'article 2 ;
- Les exploitations forestières ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) et tout autre éléments de logement léger et/ou temporaire (yourte, roulotte,...);
- Le stationnement de caravanes ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres, qui ne sont pas nécessités par une construction ou un aménagement autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ICPE (sauf celles à usage d'exploitation agricole si elles sont autorisées dans la zone) et activités non compatibles avec l'habitat ou aux nuisances graves ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les installations photovoltaïques au sol;
- Le grand éolien.

### III.1.2. Zone Ua2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre des articles L151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement. Les prescriptions applicables sont définies dans les fiches en annexe du présent règlement.

Dans les secteurs soumis au risque inondation et/ou au risque feu de forêt, il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones et aux annexes auxquelles il est fait référence.

Les destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

- Les extensions des exploitations agricoles sont autorisées, selon la possibilité offerte par la configuration existante du bâti au sein du tissu urbain ;
- Le commerce de gros et les bureaux sont autorisés dans la limite de 100m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m<sup>2</sup> en tout) ;
- Les déblais et remblais ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet de construction admis à l'intérieur de la zone. Les constructions devront utiliser et respecter la topographie existante ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous conditions d'absence de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel du voisinage

### III.1.3. Zone Ua : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

## SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

**Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

#### III.1.4. Zone Ua : Emprise au sol des constructions

*Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.*

**Les emprises au sol sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.**

#### III.1.5. Zone Ua : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.*

#### □ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

En **Ua**, les constructions doivent s'implanter **à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies**, existantes ou projetées, si aucune disposition ne figure au document graphique.

#### □ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour les constructions implantées en deuxième rideau ;
- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur ;
- pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé.

#### □ LES SAILLIES SUR ALIGNEMENT

Les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu'elles soient situées à **4m minimum au-dessus du niveau du trottoir ou du passage piéton et 4,50 mètres minimum au-dessus du niveau de la chaussée** pour les voies dépourvues de trottoir.

#### □ LES PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

### III.1.6. Zone Ua : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

*Se reporter à la définition des limites séparatives latérales dans le LEXIQUE en annexe.*

#### □ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

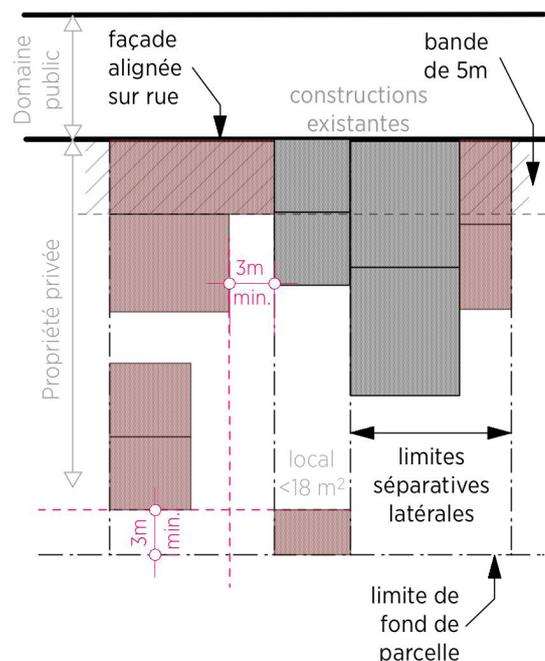
**Les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales dans une bande de 5 m** de profondeur par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

**Au-delà de la bande des 5 mètres**, les constructions peuvent être implantées **soit sur les limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 3 m.**

#### □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- dans la mesure où l'implantation de la construction contribue à un ordonnancement urbain des constructions projetées entre elles ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur.



Implantation des constructions par rapport aux limites en Ua

### III.1.7. Zone Ua : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

*Se reporter à la définition des limites séparatives de fond de parcelle dans le LEXIQUE en annexe.*

Non réglementée.

### III.1.8. Zone Ua : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

### III.1.9. Zone Ua : Hauteur maximale des constructions

*Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le LEXIQUE en annexe.*

**Les emprises au sol sont traduites dans le document graphique HAUTEURS ET EMPRISES.**

Pour pouvoir bénéficier du dépassement des règles relatives au gabarit prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme (majoration de 20% maximum de la hauteur maximale), le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive.

### III.1.10. Zone Ua : Caractéristiques architecturales et paysagères

**Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés** (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade ou encadrement en pierre de taille ou de blocage, même partielle, enduits anciens, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

*Se reporter aux typologies patrimoniales repérées dans l'INVENTAIRE PATRIMONIAL en annexe.*

**Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisnants, du site et des paysages**, et devront respecter la

typologie d'origine lors d'éventuels travaux :

- veiller à la mise en œuvre de techniques traditionnelles,
- maîtriser les couleurs des enduits,
- respecter les percements,
- préserver décors propres à chaque époque et construction.

**Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales** et en harmonie avec elles.

#### ■ Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

Les enduits seront de tonalité douce dans des variations de couleurs pierre et les menuiseries plus foncées et de teintes variées.

*Se reporter au GUIDE DES COULEURS en annexe.*

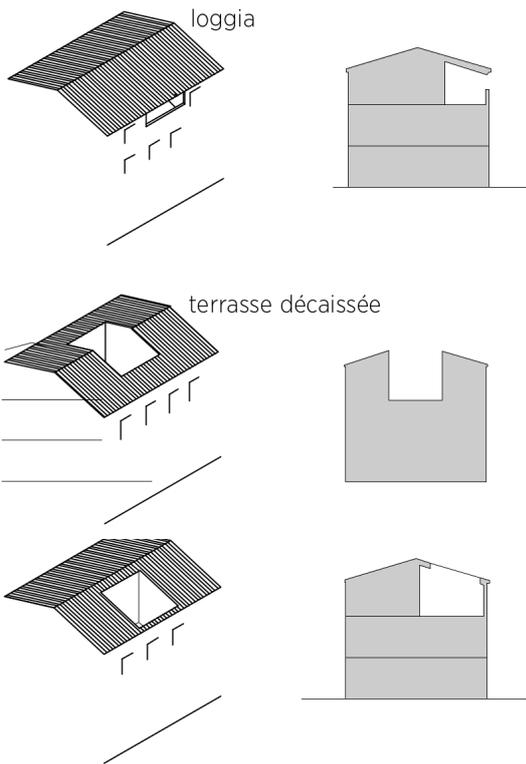
**La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites.**

#### ■ Couvertures, toitures

Les couvertures seront **à deux pentes entre 30% et 35%**, sauf dans le cas d'un bâti préexistant à une pente unique où elle peut être maintenue. Le sens des pentes est perpendiculaire à la voie publique principale.

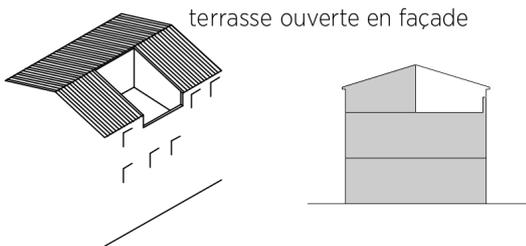
**Sont autorisées :**

- **les loggias** dans la mesure où les garde-corps sont en mur plein et en continuité de la façade,
- **les terrasses en décaissé** dans la mesure où elles n'excèdent pas 40% de la surface de la toiture.



#### Sont interdits :

- les chiens assis
- les terrasses créant une rupture dans le plan vertical de la façade, dans la continuité des débords de toitures, des génoises et des lignes d'égouts.



Hormis la dérogation des énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en **tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal**. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Si elles ne sont pas de réemploi, les tuiles doivent être rondes de terre cuite de teinte paille, rosée ou vieillie.

Parmi les éléments composant la toiture :

- les dispositifs d'éclairage de type puits de lumière situés dans le plan de toiture sont autorisés,
- les corniches anciennes seront restaurées et les nou-

velles seront reconstituées en pierre ou mortier de pierre type réhabilitation ou similaire,

- les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront conformes à l'environnement proche,
- les souches nouvelles de cheminée seront enduites et, de préférence, surmontées d'un chaperon en tuiles.

#### ■ Façades

Les façades seront :

- pour celles sans pierre ou d'un appareillage de remplissage : enduites au mortier de chaux ou produits façades à base chaux, finition lissé ou taloché fin, en favorisant des sables locaux ;
- pour celles en pierre de taille : nettoyées avec mise en valeur en reprenant les joints entre les pierres.

La maçonnerie réalisée en moellons de pierre ou en pierre pré taillées devra être jointée avec un mortier de chaux et de sable naturel afin d'obtenir une couleur identique à celle de la pierre. Les joints doivent être réalisés à fleur de parement de la pierre sans creux ni saillie.

**L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.**

**Les peintures peuvent éventuellement être acceptées**, si elles respectent l'aspect environnant des constructions.

#### ■ Percements et menuiseries

**Les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées.**

**Les baies nouvelles sont autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnement des baies anciennes : ouvertures du 3<sup>ème</sup> niveau plus petites que celles du 1<sup>er</sup> et second niveau, celles-ci étant verticale (hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur).**

**Les menuiseries seront de préférence en bois**, mais peuvent être admises en acier, aluminium laqué et PVC, mais celles-ci doivent respecter des teintes sombres. **Les volets basculants ou roulants sont interdits.**

#### ■ Éléments techniques

**Les blocs de climatiseur, les paraboles ou tout autre élément rajouté en superstructure sont interdits :**

- les blocs de climatiseur doivent être intégrés au vo-

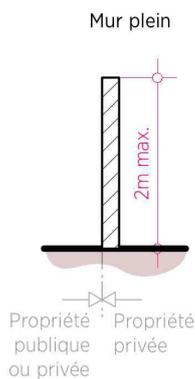
- lume de la construction existante ou en projet,
- **les capteurs solaires et les antennes paraboliques** ne doivent pas être visibles depuis le domaine public et intégrés aux pans de toiture ; ils seront d'une surface de 4m<sup>2</sup> maximum.

**Tout élément en façade est interdit** (notamment antenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...), à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale.

**Les chenaux et descentes d'eau pluviale sont obligatoires sur le domaine public.**

### ■ Clôtures

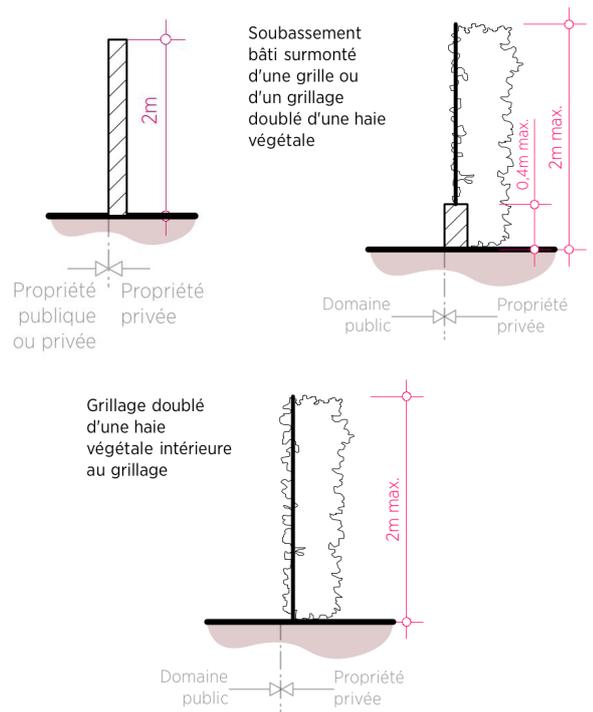
**Sur les limites avec le domaine public, ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, les clôtures, si elles existent, seront en maçonnerie** (de pierre sèche ou de blocage, ou enduits selon les mêmes règles que pour les façades) et **d'une hauteur de 2 mètres minimum.**



**Sur les limites séparatives, les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.**

Elles sont constituées :

- soit un mur plein,
- soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 40 centimètres, surmonté d'une grille ou grillage,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.



Leur aspect doit être harmonisé avec leur environnement et elles doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

### III.1.11. Zone Ua : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

### III.1.12. Zone Ua : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet

### III.1.13. Zone Ua : Obligations imposées en matière de stationnement.

### □ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Il est exigé :

- pour les réhabilitations d'un logement unique déjà existant : pas d'obligation ;
- pour les changements de destination en vue de création d'un ou plusieurs logements nouveaux, ou pour toute réhabilitation de deux logements ou plus : une

place de stationnement par logement.

**Cas d'une rénovation avec garage existant :**

- changement de destination du garage possible si possibilité de créer le stationnement ailleurs ou si le garage ne permet pas le stationnement;
- pas de changement de destination du garage si aucune autre possibilité de créer le stationnement.

## SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

### III.1.14. Zone Ua : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

**Il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

#### ■ Pistes cyclables et cheminements piétonniers

**La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée** pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

### III.1.15. Zone Ua : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

**Il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

### III.1.16. Zone Ua : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

**La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée**, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

## III.2. Chapitre II - Zone Uf

### CARACTÈRE DE LA ZONE

#### □ DESCRIPTION

La zone Uf correspond à l'extension du XIX<sup>ème</sup> siècle du village qui s'est déroulé dans une période de prospérité, notamment grâce à l'agriculture et en particulier la viticulture. Ce tissu se compose de grandes bâtisses, qui, de belle facture et majoritairement en alignement sur rue, forment un tissu aéré en continuité du centre.

L'ensemble bâti représente un intérêt patrimonial avec des éléments architecturaux, paysagers et urbains qui participent à l'identité spécifique de ce secteur qu'il convient de préserver et valoriser : typologie des maisons vigneronnes, ornements de façades dont les ferronneries et encadrements travaillés, plantations généreuses sous forme de platanes, hôtels particuliers et villas d'exception aux caractéristiques remarquables...

Le secteur est en partie concerné par une OAP dont les orientations s'ajoutent au présent règlement pour garantir une cohérence d'ensemble de la zone concernée

#### □ LOCALISATION

Cette zone se localise en continuité du centre plus ancien.

#### □ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- préserver et mettre en valeur le patrimoine,
- favoriser la mixité d'usage et notamment les activités en RDC,
- encourager la réhabilitation et l'habitat à l'année du bâti ancien,
- promouvoir une gestion durable du bâti et des espaces libres.

#### □ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques inondation et feu de forêt
- aux servitudes d'utilité publique.

### SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

**Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

#### III.2.1. Zone Uf : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles, sauf extension conformément à l'article 2;
- Les exploitations forestières ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) et tout autre éléments de logement léger et/ou temporaire (yourte, roulotte,...);
- Le stationnement de caravanes ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres, qui ne sont pas nécessités par une construction ou un aménagement autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ICPE (sauf celles à usage d'exploitation agricole si elles sont autorisées dans la zone) et activités non compatibles avec l'habitat ou aux nuisances graves ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les installations photovoltaïques au sol;
- Le grand éolien.

### III.2.2. Zone Uf : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement. Les prescriptions applicables sont définies dans les fiches en annexe du présent règlement.

Dans les secteurs soumis au risque inondation et/ou au risque feu de forêt, il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones et aux annexes auxquelles il est fait référence.

Les destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

- Les extensions des exploitations agricoles sont autorisées, selon la possibilité offerte par la configuration existante du bâti au sein du tissu urbain ;
- Le commerce de gros et les bureaux sont autorisés dans la limite de 100m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m<sup>2</sup> en tout);
- Les déblais et remblais ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet de construction admis à l'intérieur de la zone. Les constructions devront utiliser et respecter la topographie existante ;

### III.2.3. Zone Uf : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans Objet.

## SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

**Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

#### III.2.4. Zone Uf : Emprise au sol des constructions

*Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le LEXIQUE en annexe.*

**Les emprises au sol sont traduites dans le document graphique HAUTEUR ET EMPRISES.**

Majoration de l'emprise au sol :

- 30% pour logements sociaux
- 30% exemplarité énergétique et environnementale.

#### III.2.5. Zone Uf : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.*

#### □ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En **Uf**, les constructions doivent s'implanter **à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies**, existantes ou projetées, si aucune disposition ne figure au document graphique.

Si les constructions attenantes sont en recul, **les constructions pourront s'implanter avec ce même recul**. Dans ce cas, la marge de recul sera traitée en espace paysager.

#### □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour les constructions implantées en deuxième rideau ;
- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme,
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement,
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain,
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle,
- lorsqu'il existe une servitude de passage,
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur,
- pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé.

#### □ LES SAILLIES SUR ALIGNEMENT

Les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu'elles soient situées à **4m minimum au-dessus du niveau du trottoir ou du passage piéton et 4,50 mètres minimum au-dessus du niveau de la chaussée** pour les voies dépourvues de trottoir.

#### □ LES PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à **une distance minimale de 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies**, existantes ou projetées.

### III.2.6. Zone Uf : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

*Se reporter à la définition des limites séparatives latérales dans le LEXIQUE en annexe.*

#### □ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou avec un recul de 3 mètres minimum** des limites séparatives latérales.

#### □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- dans la mesure où l'implantation de la construction contribue à un ordonnancement urbain des constructions projetées entre elles ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur

#### □ PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines doivent être implantées à **une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives**.

### III.2.7. Zone Uf : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

*Se reporter à la définition des limites séparatives de fond de parcelle dans le LEXIQUE en annexe.*

#### □ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Les constructions sont implantées à une distance minimale de 3 mètres**, mesuré de tout point du bâtiment à la limite séparative de fond de parcelle.

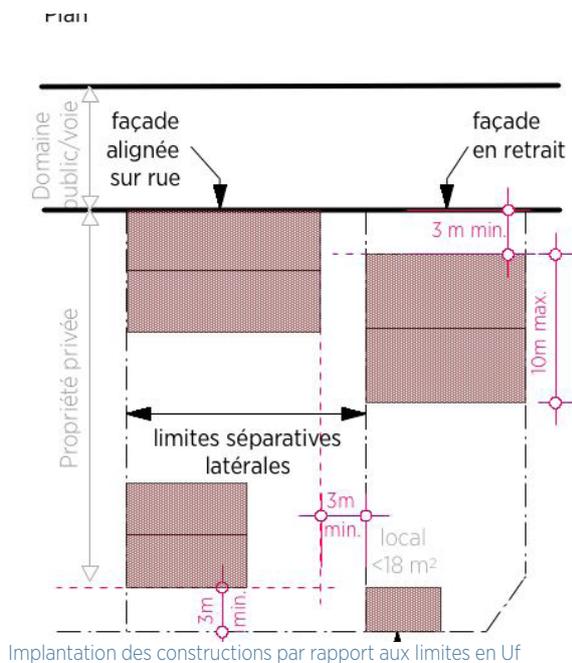
### □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsque la construction s'adosse à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines
- pour les constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale est de 3m maximum (hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse)

### □ PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de **2 mètres des limites séparatives**.



### III.2.8. Zone Uf : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

### III.2.9. Zone Uf : Hauteur maximale des constructions

*Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le LEXIQUE en annexe.*

**Les emprises au sol sont traduites dans le document graphique HAUTEUR ET EMPRISES.**

Majoration de la hauteur maximale :

- 30% pour logements sociaux
- 30% exemplarité énergétique et environnementale.

### III.2.10. Zone Uf : Caractéristiques architecturales et paysagères

**Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés** (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade ou encadrement en pierre de taille ou de blocage, même partielle, enduits anciens, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

*Se reporter aux typologies patrimoniales repérées dans l'INVENTAIRE PATRIMONIAL en annexe.*

**Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisnants, du site et des paysages**, et devront respecter la typologie d'origine lors d'éventuels travaux :

- veiller à la mise en œuvre de techniques traditionnelles,
- maîtriser les couleurs des enduits,
- respecter les percements,
- préserver décors propres à chaque époque et construction.

**Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales** et en harmonie avec elles.

#### ■ Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

Les enduits seront de tonalité douce dans des variations de couleurs pierre et les menuiseries plus foncées et de teintes variées.

*Se reporter au GUIDE DES COULEURS en annexe.*

**La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites.**

#### ■ Couvertures, toitures

Les couvertures seront **à deux pentes entre 30% et 35%**, sauf dans le cas d'un bâti préexistant à une pente unique où elle peut être maintenue.

Hormis la dérogation des énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en **tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal**. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Si elles ne sont pas de réemploi, les tuiles doivent être rondes de terre cuite de teinte paille, rosée ou vieillie.

Parmi les éléments composant la toiture :

- **les loggias et terrasses sont autorisées** dans la mesure où elles n'excèdent pas 40% de la surface de la toiture.
- **les dispositifs d'éclairage de type puits de lumière** situés dans le plan de toiture sont autorisés,
- **les corniches** anciennes seront restaurées et les nouvelles seront reconstituées en pierre ou mortier de pierre type réhabilitation ou similaire,
- **les génoises** seront conservées et les nouvelles génoises seront conformes à l'environnement proche.
- **les souches nouvelles de cheminée** seront enduites et, de préférence, surmontées d'un chaperon en tuiles,
- **les chiens assis sont interdits.**

#### ■ Façades

Les façades seront :

- **pour celles sans pierre ou d'un appareillage de remplissage : enduites** au mortier de chaux ou produits façades à base chaux, finition lissé ou taloché fin, en favorisant des sables locaux ;
- **pour celles en pierre de taille : nettoyées avec mise en valeur** en reprenant les joints entre les pierres.

La maçonnerie réalisée en moellons de pierre ou en pierre pré taillées devra être jointée avec un mortier de chaux et de sable naturel afin d'obtenir une couleur identique à celle de la pierre. Les joints doivent être réalisés à fleur de parement de la pierre sans creux ni saillie.

**L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.**

**Les peintures peuvent éventuellement être acceptées**, si elles respectent l'aspect environnant des constructions.

#### ■ Percements et menuiseries

**Les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées.**

**Les baies nouvelles sont autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnement des baies anciennes : ouvertures du 3<sup>ème</sup> niveau plus petites que celles du 1er et second niveau, celles-ci étant verticale** (hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur).

**Les menuiseries seront de préférence en bois**, mais peuvent être admises en acier, aluminium laqué et PVC, mais celles-ci doivent respecter des teintes sombres. )

**Les volets basculants ou roulants sont interdits.**

#### ■ Éléments techniques

**Les blocs de climatiseur, les paraboles ou tout autre élément rajouté en superstructure sont interdits :**

- **les blocs de climatiseur** doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet,
- **les capteurs solaires et les antennes paraboliques** ne doivent pas être visibles depuis le domaine public; ils seront d'une surface de 4m<sup>2</sup> maximum en toiture d'habitation et pourront recouvrir l'ensemble de la toiture d'annexes (<18 m<sup>2</sup>).

**Tout élément en façade est interdit** (notamment antenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...), à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale.

**Les chenaux et descentes d'eau pluviale sont obligatoires sur le domaine public.**

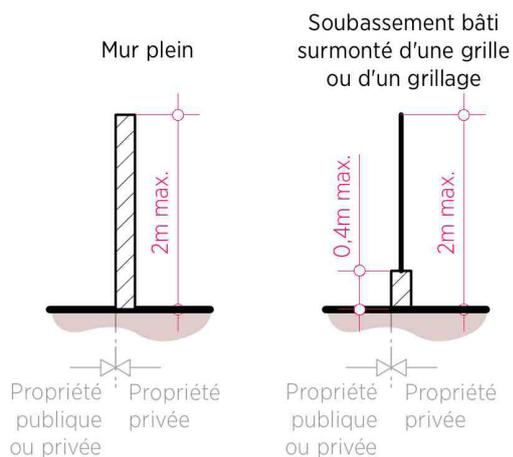
#### ■ Clôtures

**Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.**

**Sur les emprises publiques**, elles sont constituées :

- soit d'un mur plein, hauteur maximale de 2m,
- soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 40 centimètres, surmonté d'une grille ou grillage,

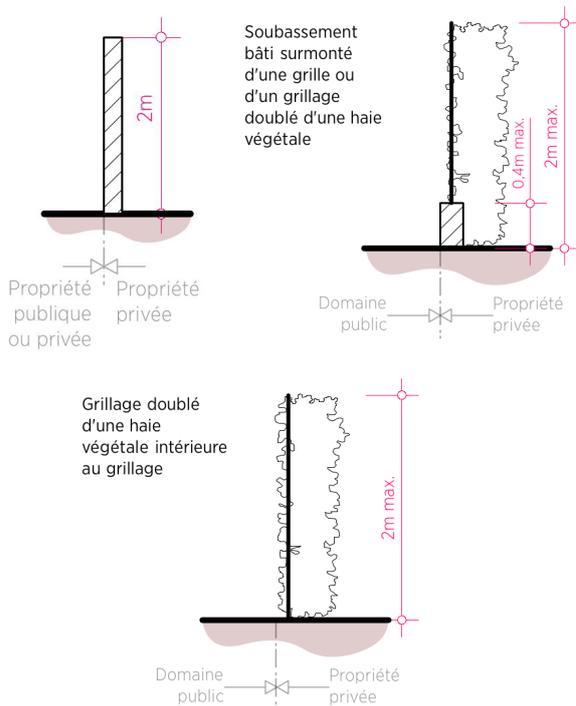
d'une hauteur maximale totale 2m.



**Les brise-vues** (bois, plastique, métal,...) **sont strictement interdits sur la voie publique.**

**Sur les limites séparatives**, elles sont constituées :

- soit un mur plein,
- soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 40 centimètres, surmonté d'une grille ou grillage,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.



Leur aspect doit être harmonisé avec leur environnement et elles doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

### III.2.11. Zone Uf : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

### III.2.12. Zone Uf : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

*Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le LEXIQUE en annexe.*

**Les parts d'espaces minimum végétalisés sont traitées dans le document graphique HAUTEUR ET EMPRISES.**

### III.2.13. Zone Uf : Obligations imposées en matière de stationnement

En matière de stationnement, il n'y a pas d'obligation la réhabilitation d'un logement unique.

Pour tous les autres cas (changements de destination en vue de création de logements nouveaux, réhabilitation de deux logements ou plus,...) est demandé :

- **une place de stationnement par 60m<sup>2</sup>** d'emprise au sol, et ce par tranche de 60m<sup>2</sup> entamée
- **avec un minimum d'une place par logement.**

## SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

### III.2.14. Zone Uf : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

**Il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

#### ■ Pistes cyclables et cheminements piétonniers

**La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée** pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

### III.2.15. Zone Uf : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### ■ Eaux usées

**Il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

### III.2.16. Zone Uf : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

**La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée**, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

## III.3. Chapitre III - Zone Um

### CARACTÈRE DE LA ZONE

#### □ DESCRIPTION

La zone Um correspond à l'extension récente du village qui s'est effectuée principalement sous forme de maisons individuelles mais dans laquelle se mélangent des petits collectifs et des activités qu'elles soient commerciales, artisanales, agricoles, etc...

Le secteur Um1 est en assainissement individuel.

**Cette zone forme un ensemble aéré aux caractéristiques architecturales variées.**

#### □ LOCALISATION

Cette zone est la plus étendue et se situe principalement au Sud-Est, à l'Ouest et au Nord-Est du bourg plus ancien.

#### □ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- optimiser le foncier constructible
- harmoniser et améliorer le traitement des limites entre espace public et espace privé
- permettre la mixité fonctionnelle
- prendre en compte le risque inondation
- prendre en compte la topographie des lieux
- promouvoir une gestion durable du bâti et des espaces libres

#### □ RÈGLES ET SERVITUDES

**Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :**

- **aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques inondation et feu de forêt**
- **aux servitudes d'utilité publique.**

### SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

**Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

#### III.3.1. Zone Um : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles, sauf extension conformément à l'article 2;
- Les exploitations forestières;
- L'industrie ;
- L'entrepôt ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) et tout autre éléments de logement léger et/ou temporaire (yourte, roulotte,...);
- Le stationnement de caravanes ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres, qui ne sont pas nécessités par une construction ou un aménagement autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ICPE (sauf celles à usage d'exploitation agricole si elles sont autorisées dans la zone) et activités non compatibles avec l'habitat ou aux nuisances graves ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les installations photovoltaïques au sol;
- Le grand éolien.

### III.3.2. Zone Um : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement. Les prescriptions applicables sont définies dans les fiches en annexe du présent règlement.

Dans les secteurs soumis au risque inondation et/ou au risque feu de forêt, il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones et aux annexes auxquelles il est fait référence.

En Um et Um1, les destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

- Les extensions des exploitations agricoles sont autorisées, selon la possibilité offerte par la configuration existante du bâti au sein du tissu urbain ;
- L'artisanat et le commerce de détail et l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés sous conditions d'absence de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel du voisinage.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées dans la limite de 100 m<sup>2</sup> maximum (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m<sup>2</sup> en tout).
- Le commerce de gros et les bureaux sont autorisés dans la limite de 100 m<sup>2</sup> maximum (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m<sup>2</sup> en tout).
- Les déblais et remblais ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet de construction admis à l'intérieur de la zone. Les constructions devront utiliser et respecter la topographie existante.

### III.3.3. Zone Um : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

---

**Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

#### III.3.4. Zone Um : Emprise au sol des constructions

*Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le LEXIQUE en annexe.*

**Les emprises au sol sont traduites dans le document graphique HAUTEUR ET EMPRISES.**

Majoration de l'emprise au sol :

- 30% pour logements sociaux
- 30% exemplarité énergétique et environnementale.

#### III.3.5. Zone Um : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.*

#### □ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions doivent s'implanter **soit à l'alignement soit avec un recul de minimum 3 mètres des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies**, existantes ou projetées, si aucune disposition ne figure au document graphique.

Dans le cas d'un recul, la marge de recul sera traitée en espace paysager.

#### □ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

**Le long des routes départementales**, les constructions seront implantées avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour les constructions implantées en deuxième rideau ;
- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme,
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement,
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain,
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle,
- lorsqu'il existe une servitude de passage,
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur,
- pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé.

#### □ LES SAILLIES SUR ALIGNEMENT

Les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu'elles soient situées à **4m minimum au-dessus du niveau du trottoir ou du passage piéton et 4,50 mètres minimum au-dessus du niveau de la chaussée** pour les voies dépourvues de trottoir.

#### □ LES PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à **une distance minimale de 1m par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m.**

**Pour les parties réalisées à plus de 0,60 m du terrain naturel, le recul est de 5 m**

### III.3.6. Zone Um : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

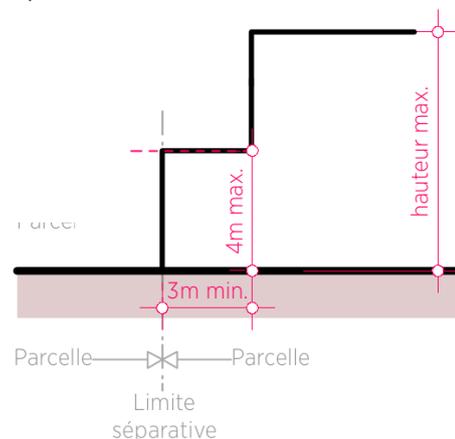
*Se reporter à la définition des limites séparatives latérales dans le LEXIQUE en annexe.*

#### □ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Les constructions peuvent s'implanter :**

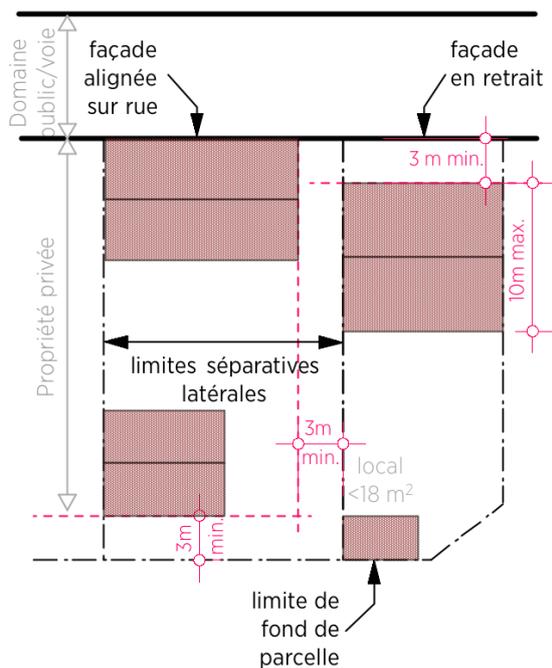
■ **soit en limite séparative latérale**, dans ce cas :

- la hauteur maximale de la construction est de 4 mètres dans une profondeur de 3 mètres à partir de la limite latérale,
- la longueur de la construction par limite séparative ne peut dépasser 10 mètres de long.
- la toiture est soit à deux pentes, avec le sens du faîtage perpendiculaire à la limite séparative, soit composée d'un toit terrasse inaccessible. Si la construction est une annexe, une pente unique est acceptée avec évacuation des eaux de pluies vers l'intérieur de l'opération.



Principe de hauteur si la construction est implantée en limite séparative

■ **soit avec un recul de 3 mètres minimum** des limites séparatives latérales.



Implantation des constructions par rapport aux limites en Um

#### □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble

#### □ PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés **à une distance minimale de 1m par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m.**

**Pour les parties réalisées à plus de 0,60 m du terrain naturel, le recul est de 5 m**

#### III.3.7. Zone Um : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

*Se reporter à la définition des limites séparatives de fond de parcelle dans le LEXIQUE en annexe.*

#### □ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Les constructions sont implantées à une distance minimale de 3 mètres,** mesuré de tout point du bâtiment à la limite séparative de fond de parcelle.

#### □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsque la construction s'adosse à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines
- pour les constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale est de 2,60 m maximum et l'emprise au sol maximale de 18 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse)

#### □ PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés **à une distance minimale de 1m par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m.**

**Pour les parties réalisées à plus de 0,60 m du terrain naturel, le recul est de 5 m**

#### III.3.8. Zone Um : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

#### III.3.9. Zone Um : Hauteur maximale des constructions

*Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le LEXIQUE en annexe.*

**Les hauteurs sont traduites dans le document graphique HAUTEUR ET EMPRISES.**

Majoration de la hauteur maximale :

- 30% pour logements sociaux
- 30% exemplarité énergétique et environnementale.

## ■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### III.3.10. Zone Um : Caractéristiques architecturales et paysagères

La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité.

#### ■ **Couleurs**

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

**La teinte blanche et les couleurs vives sont interdits .**

#### ■ **Couvertures, toitures**

**Les toitures seront à deux pentes entre 30 et 35 %.** Les toitures une pente sont acceptées uniquement pour les annexes implantées en limites séparatives.

**Les toitures terrasses sont autorisées.** Dans le cas de terrasse en limite séparative, la terrasse doit être inaccessible.

**Les toitures seront couverts en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal,** sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures végétalisées. Les tuiles doivent être rondes de couleur paille, rosée ou vieillie. Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

Les façades seront :

- **pour celles sans pierre ou d'un appareillage de remplissage : enduites** au mortier de chaux ou produits façades à base chaux, finition lissé ou taloché fin, en favorisant des sables locaux ;
- **pour celles en pierre de taille : nettoyées avec mise en valeur** en reprenant les joints entre les pierres.

La maçonnerie réalisée en moellons de pierre ou en pierre pré taillées devra être jointée avec un mortier de chaux et de sable naturel afin d'obtenir une couleur identique à celle de la pierre. Les joints doivent être réalisés à fleur de parement de la pierre sans creux ni saillie.

**L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.**

#### ■ **Éléments techniques**

**Tout élément en façade est interdit** (notamment antenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...), à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale. Ils ne seront pas visibles

**Les chenaux et descentes d'eau pluviale sont obligatoires sur le domaine public.**

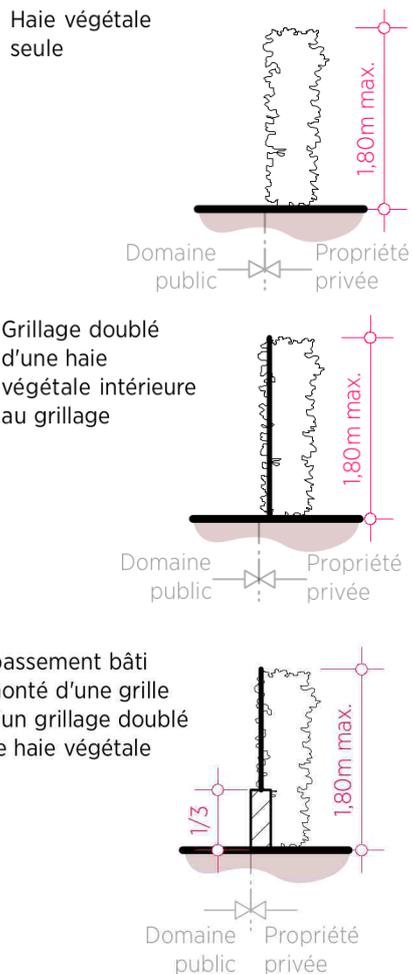
#### ■ **Clôtures**

#### □ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur.**

**Sur les emprises publiques comme en limite séparatives,** elles sont constituées :

- soit d'une simple végétation, qui sera limitée en hauteur pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété, pour une implantation inférieure à 2 mètres de la limite de propriété.
- soit d'un grillage, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 40 centimètres, surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale (hauteur maximale totale 1,80 mètres).



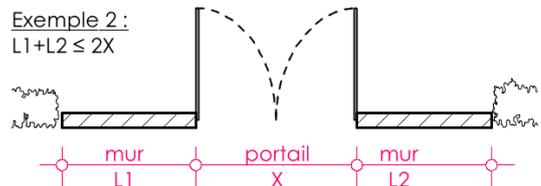
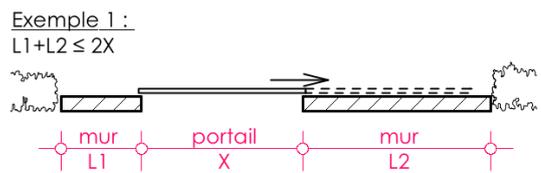
**Les brise-vues** (bois, plastique, métal,...) **sont strictement interdits sur la voie publique.**

Leur aspect doit être harmonisé avec leur environnement et elles doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

**Les murs de soutènement** nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

**Les murs de clôture pleins (maximum 1,80 mètres) peuvent être ponctuellement autorisés** au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. La longueur cumulée des murs de clôtures sur la voie publique ne peut en aucun cas dépasser 50% du linéaire de la limite considérée sur voie publique.

S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.



Préalablement à la réalisation de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Départemental. Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

### III.3.11. Zone Um : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

### III.3.12. Zone Um : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

*Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le LEXIQUE en annexe.*

**Les parts d'espaces minimum végétalisés sont traduites dans le document graphique HAUTEUR ET EMPRISES.**

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par 100 m<sup>2</sup>.

### III.3.13. Zone Um : Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée **à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imper-**

### **méabilisation de surfaces.**

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- **habitation** : 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol, par tranche de 50m entamée ; avec un minimum de 2 places par logement. Dans le cas d'opérations d'ensemble, il est en outre exigé une place visiteur par logement.
- **logements sociaux** : 1 place par logement minimum
- **hébergement hôtelier et touristique** : 1 place minimum par tranche de 2 chambres, plus une place pour un car pour tout établissement de plus de 60 chambres.
- **commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : 1 place minimum par tranche de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- **non réglementé pour les autres destinations et sous-destinations.**

### III.3.16. Zone Um : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

**La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée**, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

## SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES

### AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

#### III.3.14. Zone Um : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

**Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

##### **■ Pistes cyclables et cheminements piétonniers**

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

#### III.3.15. Zone Um : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

##### **■ Eaux usées**

En Um, toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En Um1, l'assainissement individuel est toléré.

---

## III.4. Chapitre IV - Zone Uep

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE

---

La zone Uep recouvre les zones d'urbanisation des équipements publics.

La zone comprend deux secteurs :

- Uep1 équipements scolaires
- Uep2 cimetière et chapelle

Des adaptations mineures aux sections 2 et 3 sont autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par l'objet même de l'équipement public projeté.

#### □ LOCALISATION

Cette zone se répartie à l'entrée Sud du village et au Sud de la commune.

#### □ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- préserver les qualités paysagères présentes
- permettre une évolution qualitative du bâti et des aménagements existant
- promouvoir une gestion durable du bâti et des espaces libres

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques inondation et feu de forêt
- aux servitudes d'utilité publique.

### SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

---

**Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

#### III.4.1. Zone Uep : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

En Uep, sont interdits les destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Logement, sauf liée à un équipement public (gardienage, logement de fonction)
- Hébergement ;
- Commerce et activités de service ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire»

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) et tout autre éléments de logement léger et/ou temporaire (yourte, roulotte,...);
- Le stationnement de caravanes ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres, qui ne sont pas nécessités par une construction ou un aménagement autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ICPE (sauf celles à usage d'exploitation agricole si elles sont autorisées dans la zone) et activités non compatibles avec l'habitat ou aux nuisances graves ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les installations photovoltaïques au sol;
- Le grand éolien.

### III.4.2. Zone Uep : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre des articles L151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement. Les prescriptions applicables sont définies dans les fiches en annexe du présent règlement.

Dans les secteurs soumis au risque inondation et/ou au risque feu de forêt, il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones et aux annexes auxquelles il est fait référence.

L'habitat est possible uniquement pour un logement de fonction lié à un équipement public autorisé dans la zone.

En Uep1, tous les équipements publics sont autorisés.

En Uep2, sont seuls autorisés les équipements en lien avec le cimetière et la chapelle.

### III.4.3. Zone Uep : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

**Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

### **■ Volumétrie et implantation des constructions**

#### III.4.4. Zone Uep : Emprise au sol des constructions

*Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.*

Les emprises sont traduites dans les documents graphiques.

Est autorisé un dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au titre de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme : dépassement de 30% de l'emprise.

#### III.4.5. Zone Uep : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le lexique.*

Le long des routes départementales, les constructions seront implantées avec un recul de 5m par rapport à la limite du domaine public.

Dans tous les autres cas, si aucune disposition ne figure au document graphique, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées

Dans ce cas la marge de recul sera traitée en espace paysager.

Certaines implantations spécifiques, imposées par la forme urbaine, la topographie ou des questions de sécurité, sont traduites sur les documents graphiques.

#### III.4.6. Zone Uep : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et fonds de parcelle

*Se reporter à la définition des limites séparatives dans le lexique.*

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont implantées :

- soit sur une des limites séparatives ;
- soit en retrait avec à une distance minimale de 3m, mesuré de tout point du bâtiment à la limite séparative.

#### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément

- architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
  - lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble

### III.4.7. Zone Uep : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

### III.4.8. Zone Uep : Hauteur maximale des constructions

*Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le lexique.*

La hauteur maximale des constructions est fixée sur les documents graphiques.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement de 30% de la hauteur prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive.

## ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### III.4.9. Zone Uep : Caractéristiques architecturales et paysagères

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.

La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum.

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité.

#### ■ Couleurs

Les couleurs vives sont interdites en façade (menuiserie comprise) et toiture, sur tout type de support. La teinte blanche est interdite.

#### ■ Couvertures, toitures

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 35%.

Les toitures photovoltaïques sont autorisées, dans le cadre d'une implantation sur l'ensemble d'un pan de toiture, dans la pente de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées, sur tout ou partie de la construction. Les terrasses inaccessibles sont végétalisées.

Le sens des faitages et l'orientation générale du bâtiment doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

#### ■ Façades

Les façades (agglomération de béton, brique,...) seront enduites au mortier de chaux ou produits de façades à base de chaux, en favorisant des sables locaux, finition lissée ou talochée fine ou à « pierre-vue ». Les monocouches sont autorisées.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

#### ■ Éléments techniques

Tout élément technique, à l'exception des descentes d'eau pluviale, est intégré au volume de la construction (notamment antenne, parabole, bloc de climatiseur, capteur solaire,...). Il ne doit pas être visible du domaine public, ni des fonds voisins. Sur fond voisin, un habillage peut être accepté dans le cadre d'un traitement harmo-

nieux avec la construction principale.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

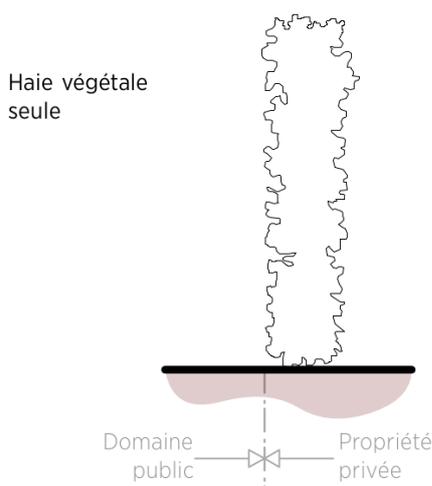
## ■ Clôtures

En **Uep1**, si elles existent, les clôtures sur le domaine public sont constituées :

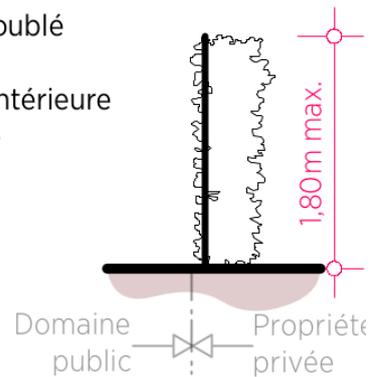
- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété.
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé de végétation,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé de végétation, hauteur maximale totale 1,80m. Le soubassement doit rester **hydrauliquement perméable** avec une hauteur maximale de 60cm. La grille ou grillage complètera le soubassement pour une hauteur totale maximale de 1,80m.

En **Uep2**, les murs sont autorisés s'ils sont nécessaires au cimetière.

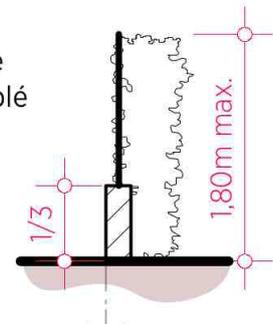
Il est rappelé que les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.



Grillage doublé d'une haie végétale intérieure au grillage



Soubassement bâti surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale



Si elles existent, les clôtures sur les fonds voisins sont constituées :

- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété.
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé de végétation.

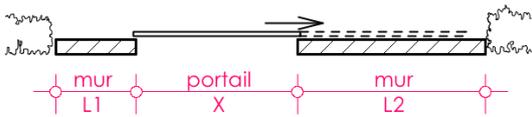
Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture. Les murs de clôture pleins (maximum 2m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Les murs peuvent être autorisés quand l'équipement public le nécessite (cimetière notamment).

Préalablement à la réalisation de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Départemental.

Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

Exemple 1 :  
 $L1+L2 \leq 2X$



Exemple 2 :  
 $L1+L2 \leq 2X$



### III.4.10. Zone Uep : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

### III.4.11. Zone Uep : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

*Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le lexique.*

Le % de surface non imperméabilisée est précisé sur les documents graphiques.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés, sauf impossibilité technique liée à l'usage même de l'équipement public (station d'épuration notamment).

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les haies seront de préférence constituées d'essences différentes et variées.

Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine : non toxique, non cassante et blessante,...

Les arbres existants doivent être autant que possible conservés. Si un arbre doit être supprimé, il sera remplacé par un sujet de même développement en taille adulte.

### III.4.12. Zone Uep : Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.

Le nombre de places de stationnement est fonction de l'équipement public concerné.

## SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

### III.4.13. Zone Uep : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

**Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

### III.4.14. Zone Uep : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

**Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

### III.4.15. Zone Uep : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

## III.5. Chapitre V - Zone Ue

### CARACTÈRE DE LA ZONE

#### □ DESCRIPTION

Il s'agit d'une zone urbanisée dont la vocation est économique dans le respect des prescriptions données dans le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### □ LOCALISATION

Cette zone se situe en entrée Sud du village.

#### □ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- conforter les activités existantes
- harmoniser et qualifier le traitement de cette zone

#### □ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques inondation et feu de forêt
- aux servitudes d'utilité publique.

### SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

**Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

#### III.5.1. Zone Ue : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits les destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Cinéma ;
- Les lieux de culte.

En outre, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) et tout autre éléments de logement léger et/ou temporaire (yourte, roulotte,...);
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres, qui ne sont pas nécessités par une construction ou un aménagement autorisés dans la zone ;
- Les installations photovoltaïques au sol;
- Le grand éolien.

#### III.5.2. Zone Ue : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre des articles L151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement. Les prescriptions applicables sont définies dans les fiches en annexe du présent règlement.

Dans les secteurs soumis au risque inondation et/ou au risque feu de forêt, il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones et aux annexes auxquelles il est fait référence.

### III.5.3. Zone Ue : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

**Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

#### III.5.4. Zone Ue : Emprise au sol des constructions

*Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.*

Les emprises sont traduites dans les documents graphiques.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement de 30% de l'emprise au sol prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive.

#### III.5.5. Zone Ue : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le lexique.*

#### □ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Si aucune disposition ne figure au document graphique, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un recul de minimum 3 m par rapport à l'ali-

gnement des voies et emprises publiques existantes et projetées.

Dans ce cas, comportant ou non du stationnement, la marge de recul sera traitée en espace paysager.

#### □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie
- en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes sur le même bord de voie
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur
- pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

Certaines implantations spécifiques, imposées par la forme urbaine, la topographie ou des questions de sécurité, sont traduites sur les documents graphiques.

### III.5.6. Zone Ue : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et fonds de parcelle

*Se reporter à la définition des limites séparatives dans le [lexique](#).*

#### □ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont implantées en retrait avec une distance minimale de 3m, mesuré de tout point du bâtiment à la limite séparative.

#### □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble

### III.5.7. Zone Ue : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

### III.5.8. Zone Ue : Hauteur maximale des constructions

*Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le [lexique](#).*

Les emprises sont traduites dans les documents graphiques.

## ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### III.5.9. Zone Ue : Caractéristiques architecturales et paysagères

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité sont autorisés sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement et dans le plan d'aménagement et de développement durable.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructures sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

#### ■ Couvertures, toitures

Les toitures terrasses sont autorisées, sur tout ou partie de la construction. Les terrasses inaccessibles sont végétalisées.

#### ■ Façades

Les façades seront ne pourront être en matériaux enduits : les matériaux utilisés seront le béton, le bois et le métal.

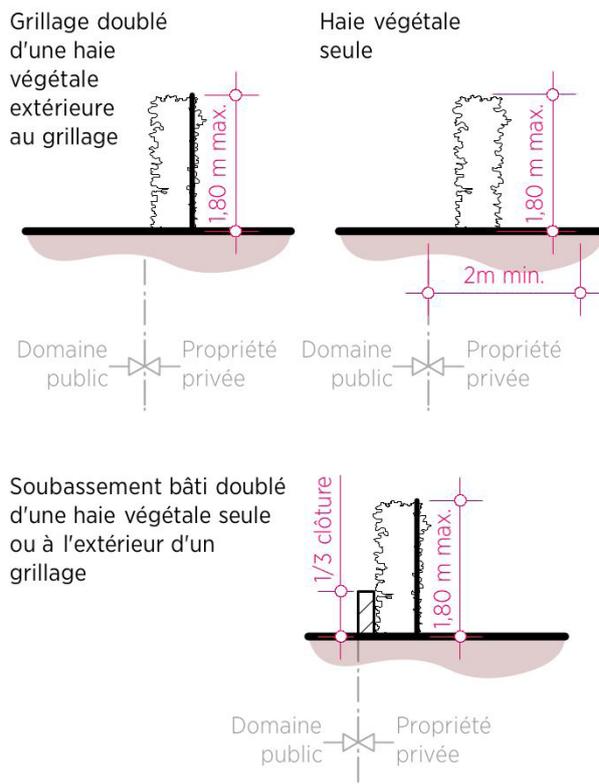
Les couleurs vives sont limitées à 10% de la façade (menuiserie comprise) de la toiture, sur tout type de support.

La teinte blanche est interdite.

## ■ Clôtures

Si elles existent, les clôtures sur le domaine public sont constituées :

- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 1,80m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété,
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé de végétation qui sera située du côté du domaine public,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé de végétation seule ou d'un grillage doublé de végétation qui sera située du côté du domaine public, hauteur maximale totale 1,80m. Le soubassement doit rester **hydrauliquement perméable** avec une hauteur maximale de 60cm. La grille ou grillage complétera le soubassement pour une hauteur totale maximale de 1,80m.



Si elles existent, les clôtures sur les limites séparatives sont constituées :

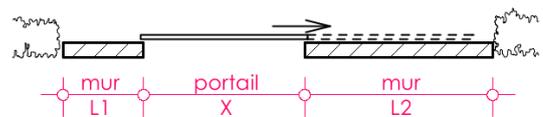
- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 1,80m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété,
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé de végétation.

Il est rappelé que les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.

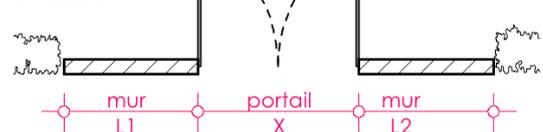
Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

Les murs de clôture pleins (maximum 1,80m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Exemple 1 :  
 $L1 + L2 \leq 2X$



Exemple 2 :  
 $L1 + L2 \leq 2X$



Préalablement à la réalisation de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Départemental. Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

### III.5.10. Zone Ue : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

### III.5.11. Zone Ue : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

*Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le lexique.*

Les aires de stockage et espaces techniques seront aménagés à l'arrière de la construction. La partie avant est réservée à l'accueil du public, avec un traitement qualitatif des façades et aménagements.

La part de surface végétalisée est au minimum de 20%.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les haies seront de préférence constituées d'essences différentes et variées.

Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine : non toxique, non cassante et blessante,...

Les arbres existants doivent être autant que possible conservés. Si un arbre doit être supprimé, il sera remplacé par deux sujets de même développement en taille adulte.

### III.5.12. Zone Ue : Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- hébergement hôtelier et touristique : 1 place minimum par tranche de 2 chambres, plus une place pour un car pour tout établissement de plus de 60 chambres.
- commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place minimum par tranche de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- non réglementé pour les autres destinations et sous-destinations.

## SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

### III.5.13. Zone Ue : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

**Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

#### ■ Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

### III.5.14. Zone Ue : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

**Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

### III.5.15. Zone Ue : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).



---

## IV. TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

---

## IV.1. Chapitre I - Zone AU

### CARACTÈRE DE LA ZONE

#### □ DESCRIPTION

Il s'agit de zones destinées à une urbanisation future dont la destination est l'habitation et les activités compatibles avec l'habitat, urbanisables dans le respect des prescriptions données dans le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Cette zone comprend trois secteurs :

- AU1 : route d'Aspiran
- AU2 : derrière la chapelle
- AU3 : Sud du village

#### □ LOCALISATION

Cette zone se répartie en divers secteurs en continuité directe du village.

#### □ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- accroche urbaine avec l'existant en terme de forme urbaine et de maillage (piéton et routier)
- création d'espaces publics de qualité
- préservation des éléments remarquables de biodiversité et de paysage

#### □ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques inondation et feu de forêt
- aux servitudes d'utilité publique.

### SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

**Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

#### IV.1.1. Zone AU : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les constructions aux destinations et sous-destinations suivantes :

- bâtiment d'activité agricole ;
- bâtiment d'activité forestière ;
- restauration ;
- commerce de gros ;
- hébergement hôtelier et touristique ;
- cinéma ;
- lieux de culte ;
- industrie ;
- entrepôts ;
- centre de congrès et d'exploitation ;
- cuisine dédiée à la vente en ligne.

En outre, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) et tout autre éléments de logement léger et/ou temporaire (yourte, roulotte,...);
- Le stationnement de caravanes ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres, qui ne sont pas nécessités par une construction ou un aménagement autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ICPE (sauf celles à usage d'exploitation agricole si elles sont autorisées dans la zone) et activités non compatibles avec l'habitat ou aux nuisances graves ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- Les installations photovoltaïques au sol;
- Le grand éolien.

### IV.1.2. Zone AU : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre des articles L151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement. Les prescriptions applicables sont définies dans les fiches en annexe du présent règlement.

Dans les secteurs soumis au risque inondation et/ou au risque feu de forêt, il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones et aux annexes auxquelles il est fait référence.

Les destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

- L'artisanat et le commerce de détail et l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés sous conditions d'absence de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel du voisinage.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées dans la limite de 100 m<sup>2</sup> maximum (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m<sup>2</sup> en tout).
- Les bureaux sont autorisés dans la limite de 100 m<sup>2</sup> maximum (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m<sup>2</sup> en tout).
- Les déblais et remblais ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet de construction admis à l'intérieur de la zone. Les constructions devront utiliser et respecter la topographie existante.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous conditions d'absence de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel du voisinage

### IV.1.3. Zone AU : Mixité fonctionnelle et sociale

**Chaque secteur AU doit respecter la servitude de mixité sociale de 30% de production de logements locatifs sociaux.**

Une majoration de 30% du gabarit, de la hauteur et de l'emprise au sol est autorisée pour les opérations de logement locatif social, conformément à l'article L.151-28, 2<sup>o</sup>alinéa.

## SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

---

### ■ **Volumétrie et implantation des constructions**

#### IV.1.4. Zone AU : Emprise au sol des constructions

*Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.*

Les emprises sont traduites dans les documents graphiques.

Majoration de 30% de l'emprise au sol pour logements sociaux et exemplarité énergétique.

#### IV.1.5. Zone AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le lexique.*

#### □ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées si aucune disposition ne figure au document graphique

Dans ce cas la marge de recul sera traitée en espace paysager.

#### □ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie
- en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes sur le même bord de voie

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur
- pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

Certaines implantations spécifiques, imposées par la forme urbaine, la topographie ou des questions de sécurité, sont traduites sur les documents graphiques.

Le long des routes départementales, seront implantées avec un recul de 5m par rapport à la limite du domaine public.

- Piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 2m de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

Certaines implantations spécifiques, imposées par la forme urbaine, la topographie ou des questions de sécurité, sont traduites sur les documents graphiques.

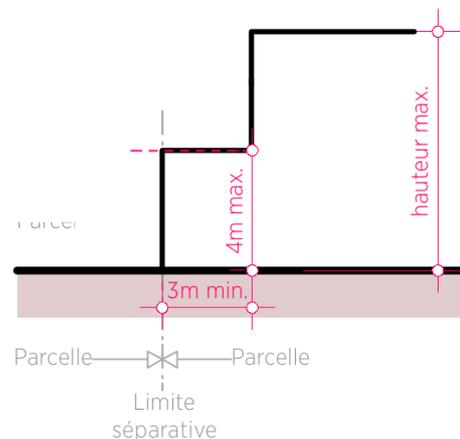
## IV.1.6. Zone AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

*Se reporter à la définition des limites séparatives latérales dans le lexique.*

### □ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont implantées :

- soit sur une des limites séparatives. Dans ce cas :
  - > La hauteur maximale de la construction est de 4 mètres, sur une épaisseur de 3m.
  - > La longueur de la construction par limite séparative ne peut dépasser 10 mètres de long.
  - > La toiture est soit à deux pentes, avec le sens du faîtage perpendiculaire à la limite séparative, soit composée d'un toit terrasse inaccessible. Si la construction est une annexe, une pente unique est acceptée avec évacuation des eaux de pluies vers l'intérieur de l'opération.



Principe de hauteur si la construction est implantée en limite séparative

- soit en retrait avec à une distance minimale de 3m, mesuré de tout point du bâtiment à la limite séparative.

### □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

#### □ PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés **à une distance minimale de 1m par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m.**

**Pour les parties réalisées à plus de 0,60 m du terrain naturel, le recul est de 5 m**

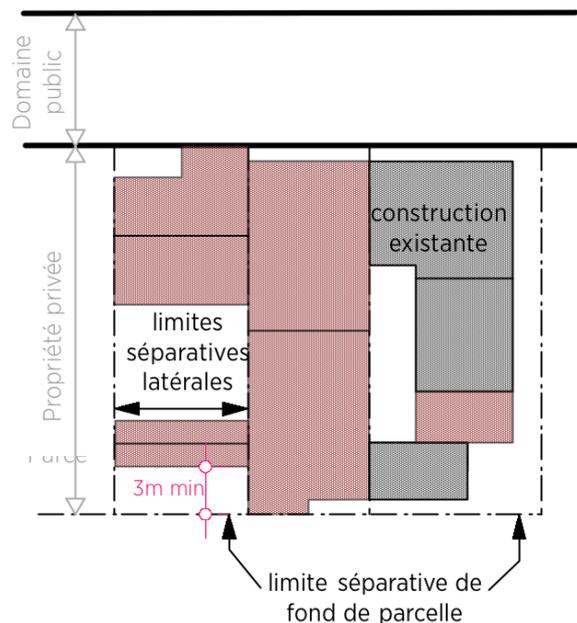
### IV.1.7. Zone AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

*Se reporter à la définition des limites séparatives de fond de parcelle dans le lexique.*

#### □ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont implantées :

- soit sur une des limites séparatives. Dans ce cas :
  - > La hauteur maximale de la construction est de 4 mètres sur 3m d'épaisseur.
  - > La longueur de la construction par limite séparative de fond de parcelle ne peut dépasser 5 mètres de long. Implantation possible en angle
  - > La toiture est soit à deux pentes, avec le sens du faîtage perpendiculaire à la limite séparative, soit composée d'un toit terrasse inaccessible. Si la construction est une annexe, une pente unique est acceptée avec évacuation des eaux de pluies vers l'intérieur de l'opération.
- soit en retrait avec à une distance minimale de 3m, mesuré de tout point du bâtiment à la limite séparative.



Implantation en AU

#### □ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsque la construction s'adosse à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

#### □ PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés **à une distance minimale de 1m par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m.**

**Pour les parties réalisées à plus de 0,60 m du terrain naturel, le recul est de 5 m**

### IV.1.8. Zone AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

### IV.1.9. Zone AU : Hauteur maximale des constructions

*Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le lexique.*

La hauteur maximale des constructions est fixée sur les documents graphiques.

Majoration de 30% de la hauteur pour logements sociaux et exemplarité énergétique.

## ■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### IV.1.10. Zone AU : Caractéristiques architecturales et paysagères

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.

La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum.

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité.

## ■ **Couleurs**

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

Les couleurs vives sont interdites en façade (menuiserie comprise) et toiture, sur tout type de support. La teinte blanche est interdite.

## ■ **Couvertures, toitures**

Les toitures auront une pente entre 30% et 35 %.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de terrasse en limite séparative, la terrasse doit être inaccessible.

Le sens des faîtages et l'orientation générale du bâtiment doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

Les toitures seront à deux pentes, avec couvertures en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures végétalisées.

Les toitures une pente sont acceptées uniquement pour les annexes implantées en limites séparatives.

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée. Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

## ■ **Façades**

Les façades (agglomération de béton, brique,...) seront enduites au mortier de chaux ou produits de façades à base chaux, en favorisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue ». Les monocouches sont autorisés.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes apparents, ou paraboles en façade sont interdits.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

## ■ **Éléments techniques**

Les canalisations, autres que les descentes d'eau plu-

viale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

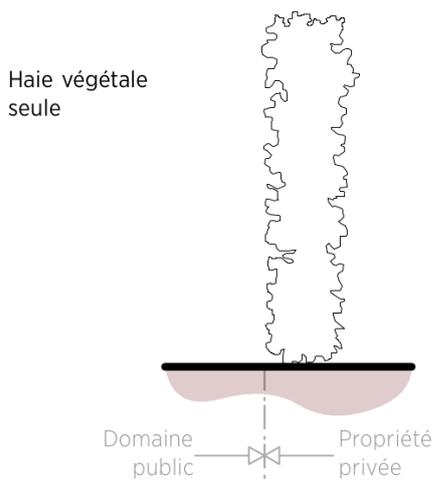
Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

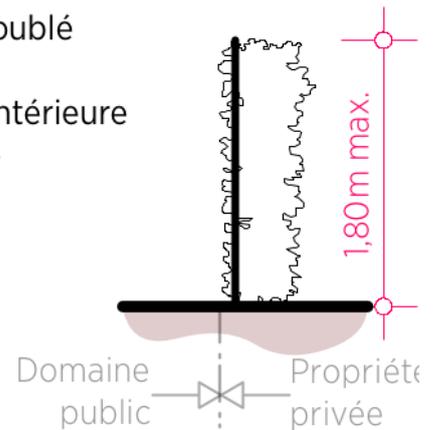
### ■ Clôtures

Si elles existent, les clôtures sur le domaine public sont constituées :

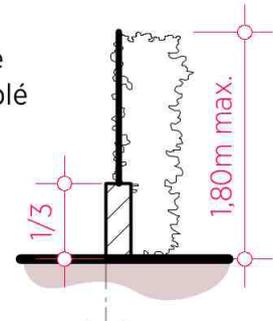
- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété,
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale, hauteur maximale totale 1,80m. Le soubassement doit rester **hydrauliquement perméable** avec une hauteur maximale de 60cm. La grille ou grillage complétera le soubassement pour une hauteur totale maximale de 1,80m.



### Grillage doublé d'une haie végétale intérieure au grillage



### Soubassement bâti surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale



Si elles existent, les clôtures entre fonds voisins sont constituées :

- soit d'une simple végétation. Dans le cas de végétation, il est rappelé que la hauteur maximale est de 2m pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété.
- soit d'un grillage, hauteur maximale de 1,80m, doublé d'une haie végétale.

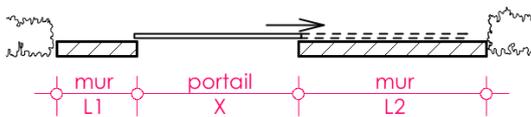
Il est rappelé que les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture. être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. La longueur cumulée des murs de clôtures sur la voie publique ne peut en aucun cas dépasser 50% du linéaire de la limite considérée sur voie publique.

S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

#### Exemple 1 :

$$L1+L2 \leq 2X$$



#### Exemple 2 :

$$L1+L2 \leq 2X$$



Préalablement à la réalisation de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Départemental. Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

### IV.1.11. Zone AU : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

### IV.1.12. Zone AU : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

*Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le lexique.*

Le % de surface non imperméabilisée est précisé sur les documents graphiques.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les haies seront de préférence constituées d'essences différentes et variées.

Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine : non toxique, non cassante et blessante,...

Les arbres existants doivent être autant que possible

conservés. Si un arbre doit être supprimé, il sera remplacé par deux sujets de même développement en taille adulte.

### IV.1.13. Zone AU : Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- **habitation** : 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol, par tranche de 50m entamée ; avec un minimum de 2 places par logement. Dans le cas d'opérations d'ensemble, il est en outre exigé une place visiteur par logement.
- **logements sociaux** : 1 place par logement minimum
- **hébergement hôtelier et touristique** : 1 place minimum par tranche de 2 chambres, plus une place pour un car pour tout établissement de plus de 60 chambres.
- **commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : 1 place minimum par tranche de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- **non réglementé pour les autres destinations et sous-destinations.**

Pour toute opération de deux logements ou plus, des places de stationnement vélos et 2 roues doivent être aménagées, sur l'espace public ou collectif :

- au moins une place vélo par logement.

## SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

### IV.1.14. Zone AU : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

**Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

#### ■ Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

### IV.1.15. Zone AU : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

**Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

### IV.1.16. Zone AU : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).





---

## V. TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

## V.1. Chapitre I - Zone A

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est dédiée à l'agriculture. Elle se compose de terres agricoles et de bâtis existants liés à des exploitations agricoles et également de ripisylves, de haies, de bosquets... Elle est donc concernée par des enjeux paysagers et environnementaux importants qui participent à la qualité du cadre de vie de la commune.

Elle comprend différents secteurs :

- le secteur A, à vocation agricole, dans lequel les constructions à vocation agricole sont autorisées ;
- le secteur Ap, à vocation agricole «protégé», sur lequel s'exercent des enjeux paysagers majeurs et dans lequel les constructions sont interdites.

#### □ LOCALISATION

Cette zone se situe sur différentes parties du territoire qui sont adaptées au développement de l'agriculture..

#### □ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- maintien et développement des terres et des exploitations agricoles,
- possibilité d'évolution des constructions existantes,
- préservation des éléments remarquables de biodiversité et de paysage.

Des éléments du patrimoine culturel ou au titre des continuités écologiques à préserver au titre des articles L15119 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement.

Une partie de la zone est concernée par le risque potentiel d'inondation et/ou feu de forêt.

*Se référer aux Annexes «risques» du PLU.*

Une partie de la zone est touchée par le risque feu de forêt et à ce titre est soumise aux obligations relatives au débroussaillage.

Une partie de la zone est concernée par une zone de présomption archéologique.

#### □ RÈGLES ET SERVITUDES

**Il convient de se reporter, en plus des règles spéci-**

**fiques à la zone :**

- aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques inondation et feu de forêt
- aux servitudes d'utilité publique.

### SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

**Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

#### V.1.1. Zone A : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

##### □ EN SECTEUR A

- Les bâtiments d'activités forestières ;
- Les habitations (sauf celles soumis à condition à l'article 2) ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux soumis à condition à l'article 2) ;
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

##### □ EN SECTEUR AP

- Les bâtiments d'activités forestières ;
- Les bâtiments d'activités agricoles (sauf ceux soumis à condition à l'article 2) ;
- Les habitations (sauf celles soumis à condition à l'article 2) ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux soumis à condition à l'article 2) ;
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) et tout autre éléments de logement léger et/ou temporaire (yourte,

- roulotte,...);
- Le stationnement de caravanes ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres, qui ne sont pas nécessités par une construction ou un aménagement autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ICPE (sauf celles à usage d'exploitation agricole ou forestière si elles sont autorisées dans la zone) et activités non compatibles avec l'habitat ou aux nuisances graves ;
- Les installations photovoltaïques au sol;
- Le grand éolien.

### V.1.2. Zone A : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Toute construction ou aménagement ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans les secteurs soumis au risque inondation et/ou au risque feu de forêt, il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones et aux annexes auxquelles il est fait référence.

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre des articles L151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement. Les prescriptions applicables sont définies dans les fiches en annexe du présent règlement.

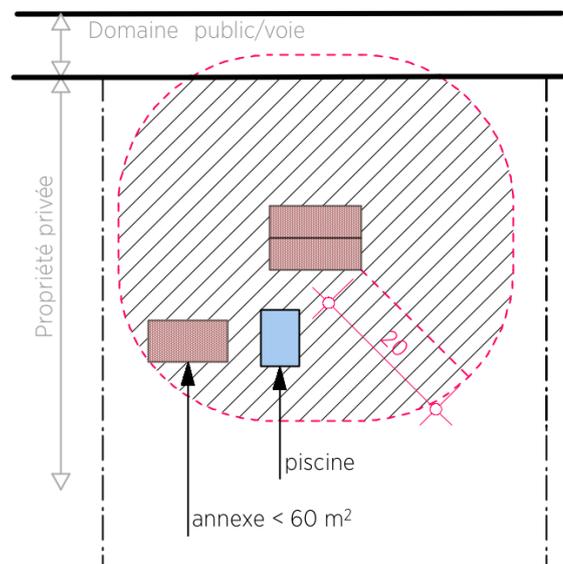
Dans les secteurs soumis à l'article L.111-1-4 du CU (bande de 100 m de l'autoroute et 75 ou 30m de la RD609), aucune construction nouvelle à vocation d'habitat n'est autorisée et les extensions d'habitat existant sont limitées à 20% de l'emprise au sol existante.

Sont soumises à des conditions particulières les destinations suivantes :

- Les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisées dans le respect des enjeux paysagers et environnementaux du territoire.
- Aucun bâti identifié avec changement de destination.

### □ BÂTIMENTS D'HABITATION DÉJÀ EXISTANTS, EN TOUT SECTEUR

- les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et dans la limite de 30% d'emprise au sol (règles cumulatives), en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser ces 30%, et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- de privilégier, à la création d'emprise nouvelle, une extension de la Surface de Plancher destiné à l'habitation dans les volumes existants le cas échéant (ancienne remises, garages, annexes..) sauf en cas d'impossibilité technique.
- les annexes des bâtiments existants (légalement existantes à la date d'approbation du présent PLU) sont autorisés ainsi que et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal. L'emprise au sol maximale des annexes autorisée est de 60 m<sup>2</sup>, surface de la piscine comprise.



### □ EN SECTEUR A

- > Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- > Les bâtiments agricoles ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole.

- > Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et uniquement s'il sont intégrés dans la volumétrie des bâtiments d'activités.
- > L'habitation de l'exploitant est autorisée si elle est nécessaire au fonctionnement de son exploitation et si (règles cumulatives):
  - Si elle est intégrée dans la volumétrie des bâtiments d'activité
  - Si l'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol réservée à l'activité avec un maximum de 120m<sup>2</sup> de d'emprise au sol
  - Si elle est réalisée simultanément ou postérieurement aux établissements agricoles qui y sont liés.

Il ne peut être autorisé qu'une seule habitation par exploitation (considéré en unité foncière de l'entreprise).

#### □ EN SECTEUR AP

- > L'extension des bâtiments agricoles existants nécessaire à l'exploitation agricole est autorisée.
- > Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Il doit être fait démonstration qu'elles ne peuvent pas être implantées dans une autre zone, moins impactante en terme de paysage ou d'environnement.

#### V.1.3. Zone A : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

## SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

**Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

#### V.1.4. Zone A : Emprise au sol des constructions

*Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le LEXIQUE en annexe.*

**Non réglementée, sauf indication spécifique dans le document graphique HAUTEUR ET EMPRISES.**

- habitation : 120 m<sup>2</sup> maximum
- annexes (dont les bassins de piscine) : 60 m<sup>2</sup> maximum

#### V.1.5. Zone A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.*

Les constructions doivent être implantées à une distance de 25 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

En tout autre limite par rapport aux voies et emprises publiques :

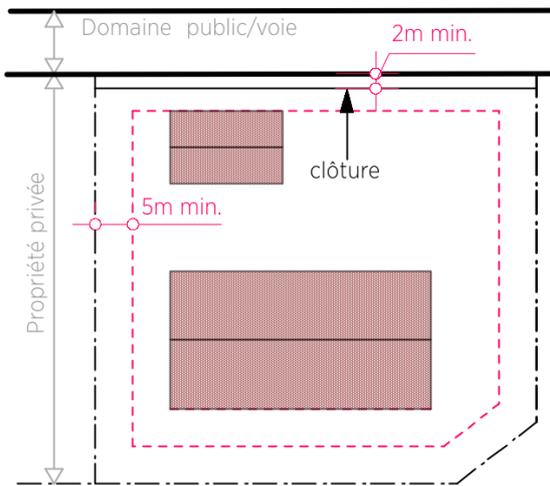
- recul de 5 mètres minimum pour toute construction,
- recul de 2 mètres minimum pour les clôtures.

#### V.1.6. Zone A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Se reporter à la définition des limites séparatives dans le LEXIQUE en annexe.*

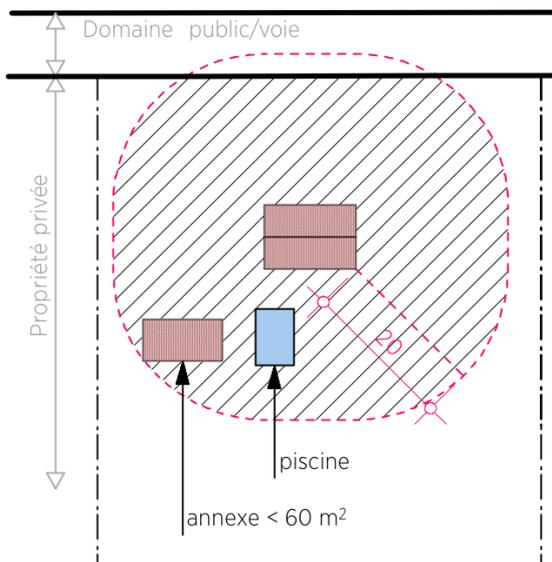
Les constructions doivent être implantées avec un recul de

5 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, mesuré de tout point du bâtiment à la limite séparative.



### V.1.7. Zone A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des bâtiments existants (légalement existantes à la date d'approbation du présent PLU) sont autorisés ainsi que et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal. L'emprise au sol maximale des annexes autorisée est de 60 m<sup>2</sup>, surface de la piscine comprise.



### V.1.8. Zone A : Hauteur maximale des constructions

Pour le bâtiment agricole, la hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres**, **sauf indication spécifique dans le document graphique HAUTEUR ET EMPRISES.**

**Pour les habitations existantes et leurs extensions**, la hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande des hauteurs de l'habitation principale.

**Pour les annexes**, la hauteur maximale est de 5 mètres.

**Equipements d'intérêt collectif : non réglementée**, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.

### ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### V.1.9. Zone A : Caractéristiques architecturales et paysagères

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général, avec utilisation des matériaux locaux.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, dans le cadre d'une interprétation contemporaine des matériaux locaux et des détails de construction contextuels/traditionnels.

Les formes doivent s'inspirer des typologies anciennes avec l'ouverture principale sur la largeur du bâtiment. Les façades sur la longueur du bâtiment peuvent présenter des ouvertures, qui doivent alors être plus modestes et composer la façade.

### ■ Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie

des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

*Se reporter au GUIDE DES COULEURS en annexe.*

**La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites.**

### ■ Clôtures

**Les clôtures permettent, en tout temps, la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20m et elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.**

### ■ Clôtures, hors clôtures agricoles

**Sur les emprises publiques comme en limite séparatives, elles sont constituées :**

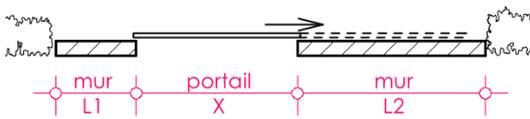
- soit d'une simple végétation, qui sera limitée en hauteur pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Il est rappelé que les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.

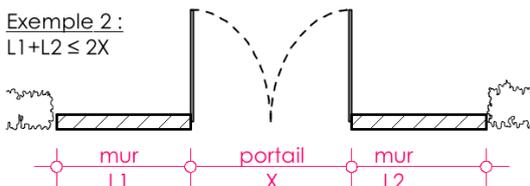
Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

**Les murs de clôture pleins (hauteur maximale de 1,80 mètres) peuvent être ponctuellement autorisés** au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Exemple 1 :  
 $L1+L2 \leq 2X$



Exemple 2 :  
 $L1+L2 \leq 2X$



Préalablement à la réalisation de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Départemental. Les por-

tails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

## V.1.10. Zone A : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

## V.1.11. Zone A : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

**Les parts d'espaces minimum végétalisés sont traitées dans le document graphique HAUTEUR ET EMPRISES.**

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

## V.1.12. Zone A : Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- **habitation** : 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol ; avec un minimum d'une place par logement.
- **non réglementé pour les autres destinations et sous-destinations.**

## SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

V.1.13. Zone A : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

**Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

V.1.14. Zone A : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

**Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

V.1.15. Zone A : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Non réglementées.





---

## VI. TITRE VI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

## VI.1. Chapitre I - Zone N

### CARACTÈRE DE LA ZONE

#### □ DESCRIPTION

Cette zone N correspond aux espaces naturels à protéger de toute urbanisation pour des raisons de qualité de site et de paysages.

Elle comprend différents secteurs :

- secteur N correspondant à des espaces naturels stricts
- secteur Nep correspondant à des espaces d'équipements publics implantés au sein de l'espace naturel: Nep1 château d'eau ; Nep2 aire naturelle derrière la gare ; Nep3 ateliers municipaux ; Nep4 stade et station d'épuration.

#### □ LOCALISATION

Cette zone correspond aux secteurs d'équipements publics existants en bordure de l'enveloppe urbaine.

#### □ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- interdiction des nouvelles constructions
- possibilité d'évolution des constructions existantes
- préservation des éléments remarquables de biodiversité et de paysage
- possibilité de gestion de la forêt

Des éléments du patrimoine culturel ou au titre des continuités écologiques à préserver au titre des articles L15119 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement.

Une partie de la zone est concernée par le risque potentiel d'inondation et/ou feu de forêt.

*Se référer aux Annexes «risques» du PLU.*

Une partie de la zone est touchée par le risque feu de forêt et à ce titre est soumise aux obligations relatives au débroussaillage.

Une partie de la zone est concernée par une zone de présomption archéologique.

#### □ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- aux règles communes à toutes les zones, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques inondation et feu de forêt
- aux servitudes d'utilité publique.

### SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES

#### À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.

#### VI.1.1. Zone N : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles ci-dessous soumises à conditions particulières.

Sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) et tout autre éléments de logement léger et/ou temporaire (yourte, roulotte,...);
- Le stationnement de caravanes ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres, qui ne sont pas nécessités par une construction ou un aménagement autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ICPE (sauf celles à usage d'exploitation agricole ou forestière si elles sont autorisées dans la zone) et activités non compatibles avec l'habitat ou aux nuisances graves ;
- Les installations photovoltaïques au sol;
- Le grand éolien.

## VI.1.2. Zone N : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

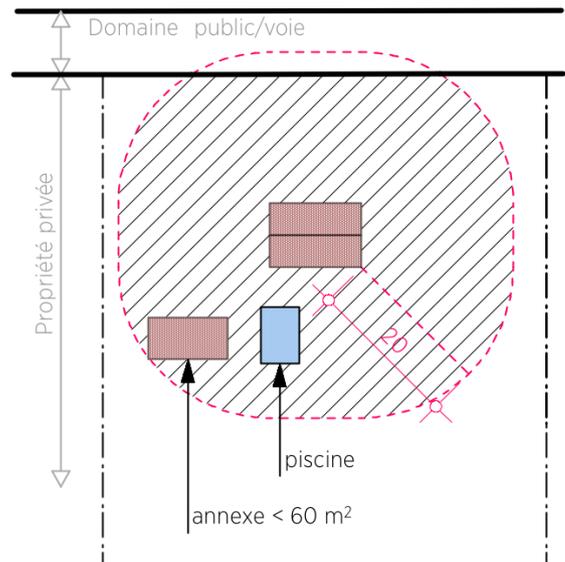
Dans les secteurs soumis au risque inondation et/ou au risque feu de forêt, il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones et aux annexes auxquelles il est fait référence.

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement. Les prescriptions applicables sont définies dans les fiches en annexe du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à l'article L.111-1-4 du CU (bande de 100 m de l'autoroute et 75 ou 30m de la RD609), aucune construction nouvelle à vocation d'habitat n'est autorisée et les extensions d'habitat existant sont limitées à 20% de l'emprise au sol existante.

### □ BÂTIMENTS D'HABITATION DÉJÀ EXISTANTS, EN TOUT SECTEUR

- L'extension des bâtiments agricoles existants nécessaire à l'exploitation agricole est autorisée.
- Les logements des exploitations existantes, légalement édifiées, sont possibles dans la limite de 120m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dans la volumétrie des bâtiments d'exploitation.
- Les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et dans la limite de 30% d'emprise au sol (règles cumulatives), en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser ces 30%, et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Privilégier, à la création d'emprise nouvelle, une extension de la Surface de Plancher destiné à l'habitation dans les volumes existants le cas échéant (ancienne remises, garages, annexes..) sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les annexes des bâtiments existants (légalement existantes à la date d'approbation du présent PLU) sont autorisées ainsi que et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal. L'emprise au sol maximale des annexes autorisée est de 60 m<sup>2</sup>, surface de la piscine comprise.



En **N**, sont uniquement autorisés les nouvelles constructions suivantes, sous conditions:

- Les constructions et installations directement nécessaires aux activités sylvicoles, dont installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les nouveaux bâtiments agricoles ne sont autorisés que (règles cumulatives) :
  - > s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole
  - > si la construction est démontable<sup>1</sup>.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
- Les aménagements légers à des fins pédagogiques et /ou de mise en valeur des sites, ainsi que la signalétique nécessaires à la sensibilisation du public aux enjeux écologiques

En **Nep**, les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés s'ils sont liés à l'équipement déjà présent.

<sup>1</sup> Se reporter à la définition de la notion de «démontable» dans le LEXIQUE en annexe.

### VI.1.3. Zone N : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

## SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

**Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

### ■ Volumétrie et implantation des constructions

#### VI.1.4. Zone N : Emprise au sol des constructions

*Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le LEXIQUE en annexe.*

Une partie des règles est traduite sur les documents graphiques (volumétrie).

- Nep1 : 0,4
- Nep2 : 0
- Nep3 : 0,7
- Nep4 : 0,2
- annexes (dont les bassins de piscine) : 60 m<sup>2</sup> maximum
- habitation : 120 m<sup>2</sup>

#### VI.1.5. Zone N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.*

Les constructions doivent être implantées à une distance de 25 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

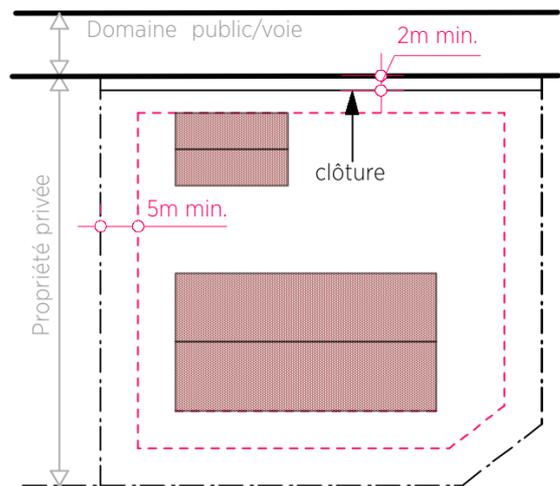
En tout autre limite par rapport aux voies et emprises publiques :

- recul de 5 mètres minimum pour toute construction,
- recul de 2 mètres minimum pour les clôtures.

#### VI.1.6. Zone N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

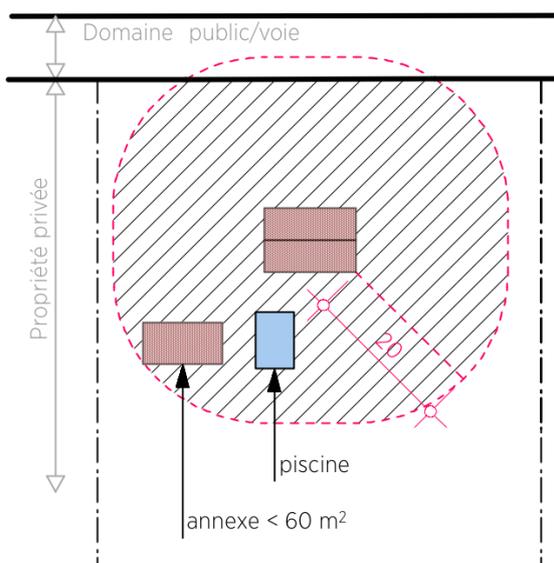
*Se reporter à la définition des limites séparatives dans le lexique.*

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, mesuré de tout point du bâtiment à la limite séparative.



#### VI.1.7. Zone N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des bâtiments existants (légalement existantes à la date d'approbation du présent PLU) sont autorisées ainsi que et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal. L'emprise au sol maximale des annexes autorisée est de 60 m<sup>2</sup>, surface de la piscine comprise.



### VI.1.8. Zone N : Hauteur maximale des constructions

Certaines règles sont traduites sur les documents graphiques (volumétrie).

Pour le bâtiment agricole, la hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres**.

**Pour les habitations existantes et leurs extensions**, la hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande des hauteurs de l'habitation principale.

**Pour les annexes**, la hauteur maximale est de 5 mètres.

**Equipements d'intérêt collectif : non réglementée**, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.

### ■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### VI.1.9. Zone N : Caractéristiques architecturales et paysagères

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général, avec utilisation des matériaux locaux.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéris-

tiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, dans le cadre d'une interprétation contemporaine des matériaux locaux et des détails de construction contextuels/traditionnels.

Les formes doivent s'inspirer des typologies anciennes avec l'ouverture principale sur la largeur du bâtiment. Les façades sur la longueur du bâtiment peuvent présenter des ouvertures, qui doivent alors être plus modestes et composer la façade.

### ■ Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

*Se reporter au GUIDE DES COULEURS en annexe.*

**La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites.**

### ■ Clôtures

**Les clôtures permettent, en tout temps, la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20m et elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.**

### ■ Clôtures, hors clôtures agricoles

**Sur les emprises publiques comme en limite séparatives**, elles sont constituées :

- soit d'une simple végétation, qui sera limitée en hauteur pour une implantation inférieure à 2m de la limite de propriété,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.

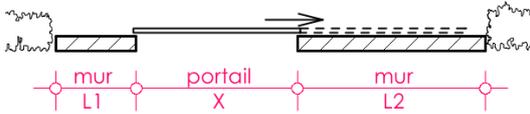
Il est rappelé que les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

Les murs de clôture pleins (hauteur maximale de 1,80 mètres) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de

deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Exemple 1 :  
 $L1+L2 \leq 2X$



Exemple 2 :  
 $L1+L2 \leq 2X$



Préalablement à la réalisation de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Départemental. Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

#### VI.1.10. Zone N : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

**Toute construction doit respecter à minima la norme RT2012.**

#### VI.1.11. Zone N : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

**Les parts d'espaces minimum végétalisés sont traduites dans le document graphique HAUTEUR ET EMPRISES.**

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

#### VI.1.12. Zone N : Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré

en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- **habitation** : 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol ; avec un minimum d'une place par logement et un maximum de 2 places par logement.
- **non réglementé pour les autres destinations et sous-destinations.**

### SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

#### VI.1.13. Zone N : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

**Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

#### VI.1.14. Zone N : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

**Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

#### VI.1.15. Zone N : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Non réglementées.



---

## VII. ANNEXE 1 - LEXIQUE

---

**Nota** : les définitions du présent règlement ont une valeur réglementaire, au même titre que le corps du règlement.

---

## ANNEXE

---

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle est non contiguë à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel.

---

## APPAREILLAGE

---

L'appareillage est un terme qui désigne la façon dont les moellons, les pierres, les briques ou autres éléments composant la façade sont assemblés dans la maçonnerie.

---

## ARBRE DE HAUTE TIGE

---

Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR - NF V 12 051 - 054 et 055.

---

## CONSTRUCTION DÉMONTABLE

---

Une construction démontable est une construction sans fondation, transportable ou démontable facilement de manière que son implantation soit réversible.

---

## EMPRISE AU SOL

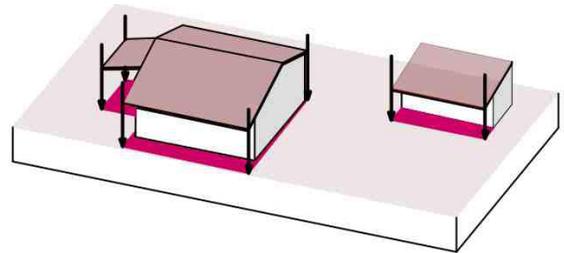
---

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.

L'emprise bâtie correspond à la projection verticale du

volume de toute construction (hors sous-sol enterrés), tous débords et surplombs inclus (comprend l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).



Sont compris dans l'emprise au sol :

- Les piscines, y compris non couvertes ;
- Les abris de jardins, abris de voitures / vélos, y compris non clos ;
- Les terrasses, les constructions ou parties de constructions dépassant plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- Les débords de toiture, balcons, ... y compris non supportés par des poteaux.
- Les rampes d'accès.

Ne sont pas compris dans l'emprise au sol :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises
- Les terrasses, les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables.
- Les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- Les escaliers extérieurs (non clos et non couverts) et les accès au sous-sol.

---

## ESPACE VÉGÉTALISÉ

---

L'espace végétalisé, si possible d'un seul tenant, correspond à de la pleine terre plantée.

Les espaces végétalisés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

---

## EXTENSION

---

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

---

## FAÇADE

---

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

---

## HABITAT INTERMÉDIAIRE

---

La définition de l'habitat intermédiaire est ici posé en tant que forme urbaine, indépendamment du mode de financement.

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, l'habitat intermédiaire se caractérise principalement par un groupement de logements superposés / imbriqués avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel :

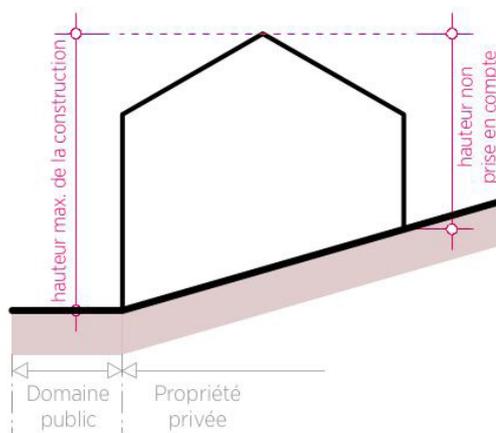
- accès individualisé aux logements,
- espaces extérieurs privatifs pour chaque logement (jardin, cour, terrasse).

L'habitat social intermédiaire se définit par la possession d'un accès individuel, d'un espace extérieur privatif égal au quart de la surface du logement et d'une hauteur maximale rez-de-chaussée plus trois étages.

---

## HAUTEUR MAXIMALE

---



schémas illustratifs

La hauteur maximale des installations est comptée à partir du niveau le plus bas du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction (hors antenne et éléments techniques en superstructure).

Dans les cas de terrain pentu, la plus grande des hauteurs est à considérer, quel que soit le positionnement du domaine public.

---

## HYDRAULIQUEMENT TRANSPARENT

---

Sont hydrauliquement transparents les clôtures et les murs ne constituant pas un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30% de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE, devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc.

---

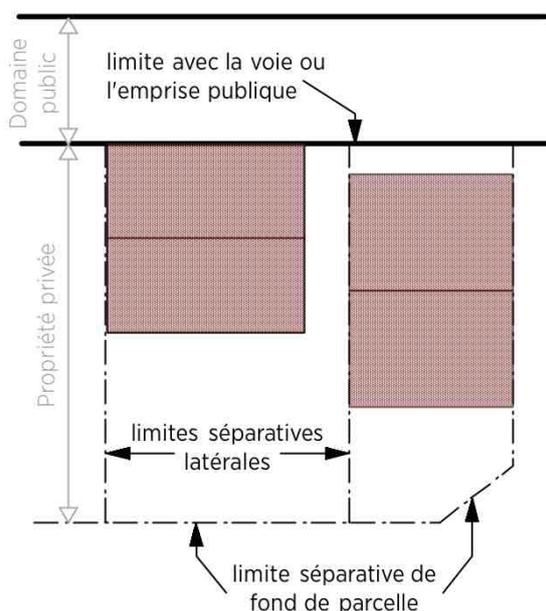
## LIMITES SUR VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les limites sur voies et emprises publiques correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les espaces ouverts au public : voies et emprises publiques existantes ou prévues, telles que rues, places, squares; ou les voies privées ouvertes à la circulation générale, ou de la servitude de passage qui en tient lieu.

## LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES ET DE FOND DE PARCELLE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



### □ LIMITE SÉPARATIVE LATÉRALE

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

### □ LIMITE DE FOND DE PARCELLE

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement sur voies publiques et les limites séparatives latérales. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.

## LOGGIA / TERRASSE SÉCHOIR

Une loggia est une loge. Ce terme d'origine italienne désigne une galerie, un balcon à la fois ouvert et abrité, encastré dans une façade d'étage et couvert. La loggia est de grande dimension, la plupart du temps sur le linéaire complet de la façade.

«Terrasse séchoir» est aussi utilisé pour parler de cette terrasse couverte, servant anciennement à sécher de la nourriture, le linge.

## OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

L'opération d'aménagement d'ensemble est une opération qui permet d'assurer une organisation cohérente de secteur par la création d'espaces communs ou d'aménagements communs divers, et portant sur une ou plusieurs constructions (équipement public ou d'intérêt collectif structurant, réhabilitation, lotissement, commerces, activités, ...).

## SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher est définie par l'article R\*112-2 du Code de l'urbanisme.

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

- > 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- > 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- > 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- > 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y

compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres;

- > 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- > 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- > 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- > 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

---

## TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET

---

Aire sur laquelle différents bâtiments ont été construits, formant un ensemble. Le terrain d'assiette peut comporter une ou plusieurs parcelles et est indépendant de la notion de propriété foncière (plusieurs propriétaires possibles).

---

## TERRASSE SÉCHOIR / LOGGIA

---

Voir ci-dessus définition de loggia

---

## UNITÉ FONCIÈRE

---

L'unité foncière est définie comme un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Cependant, concernant les droits à bâtir, lorsqu'il est fait référence à l'unité foncière, ces mêmes droits s'appliquent seulement à la superficie du terrain ou de l'unité foncière comprise dans la zone concernée (terrain d'assiette) : lorsque le terrain ou l'unité foncière chevauche plusieurs zones du Plan Local d'Urbanisme, les droits à bâtir et autres (emprise au sol, espaces verts, stationnement,...) doivent être calculés par rapport à chaque zone.

Cette notion est différente de celle de «terrain d'assiette du projet», cf définition ci-dessus.





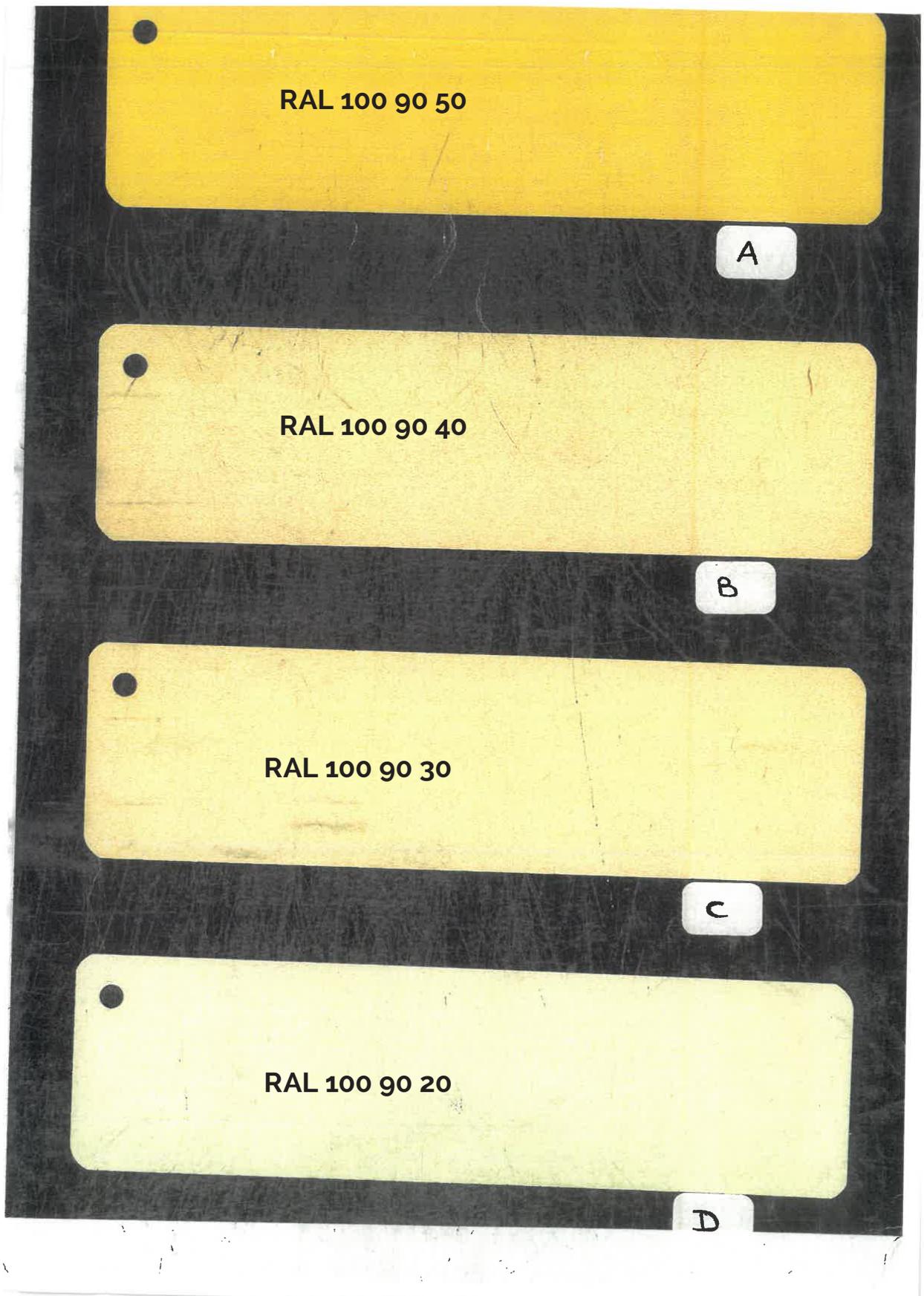
---

## VIII. ANNEXE 2 - GUIDE DES COULEURS

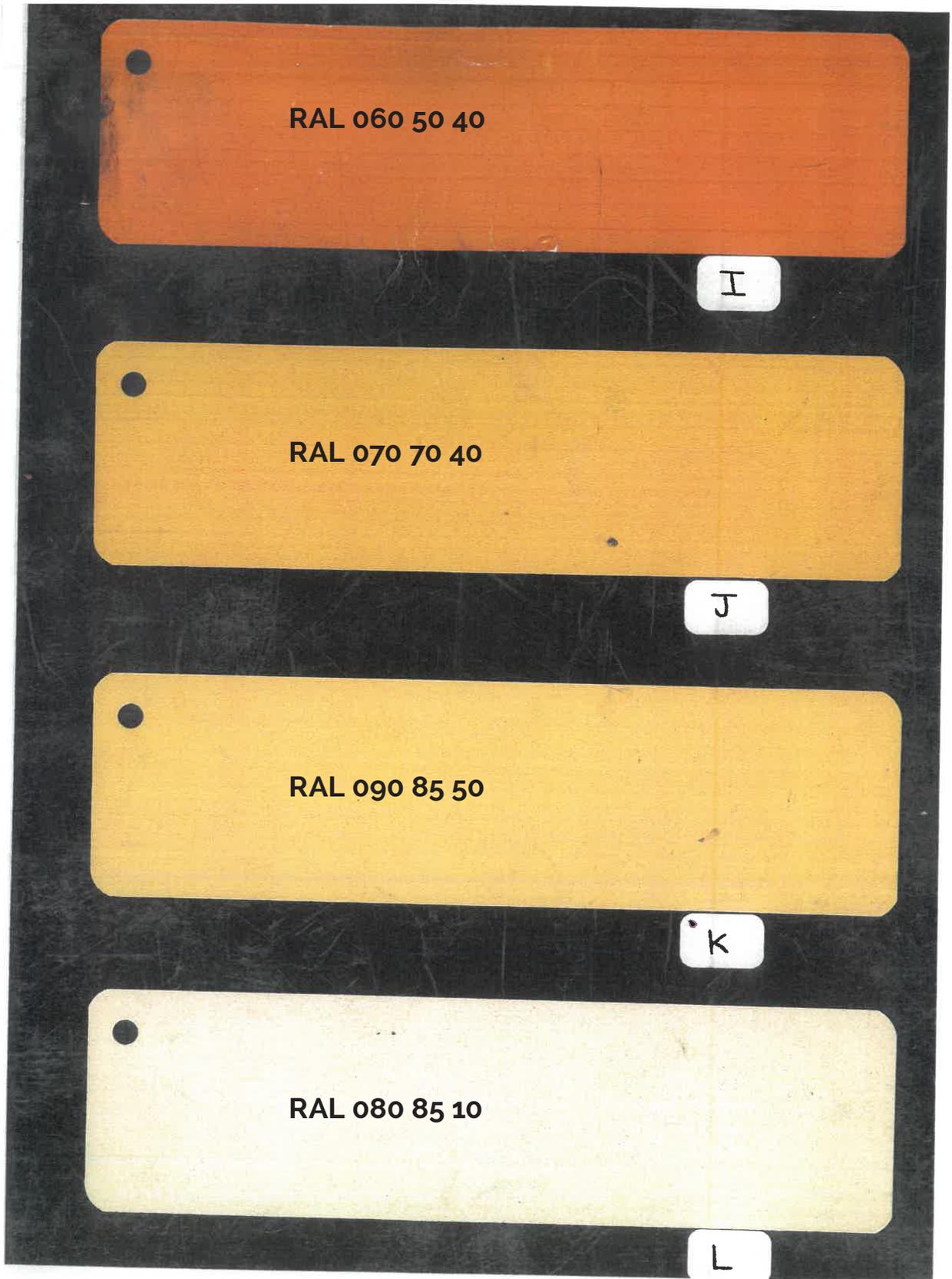
---

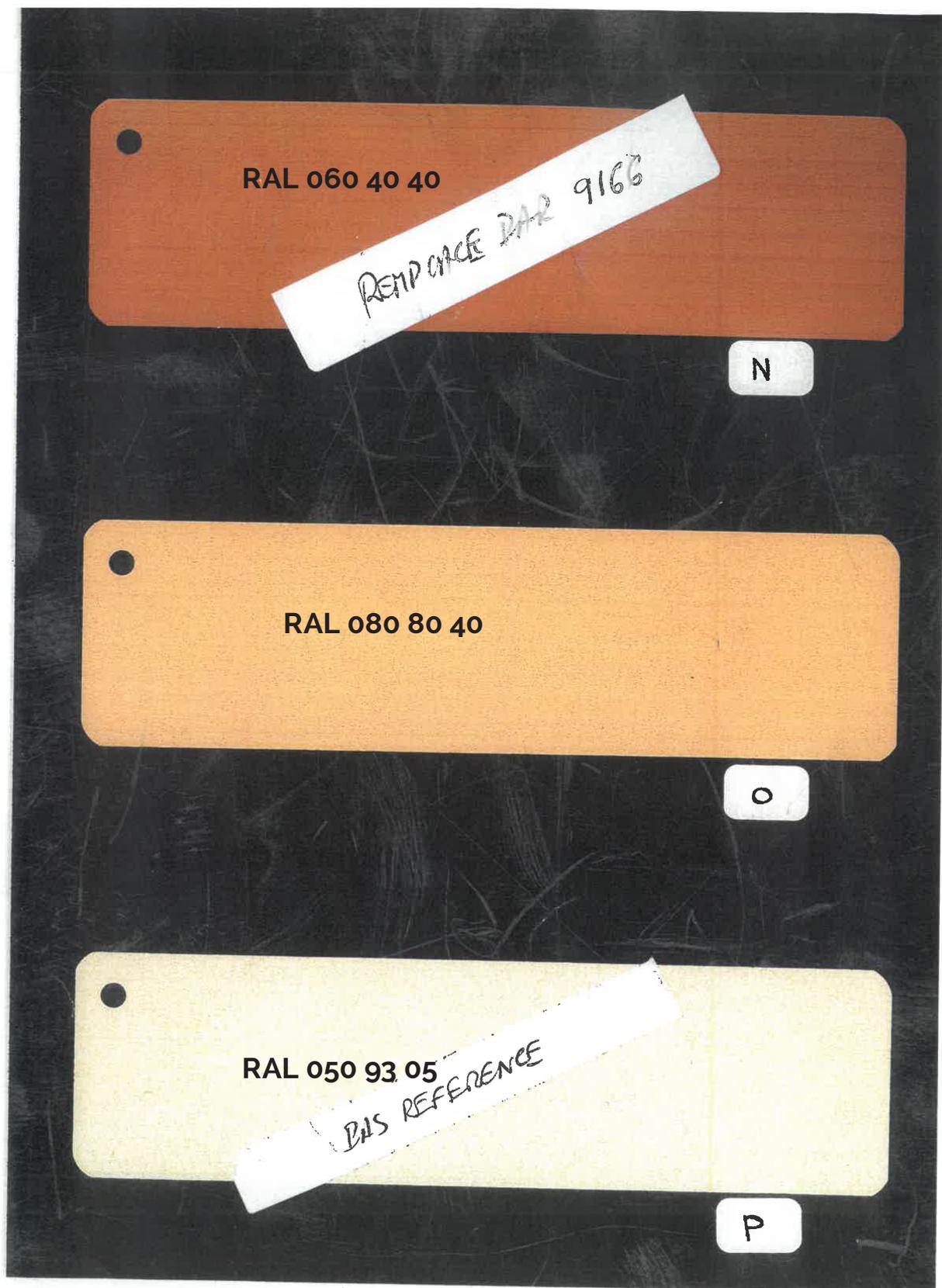
### RAL (REISHS AUSSCHUSS FUER LIEFERBEDINGUNGEN) DESIGN

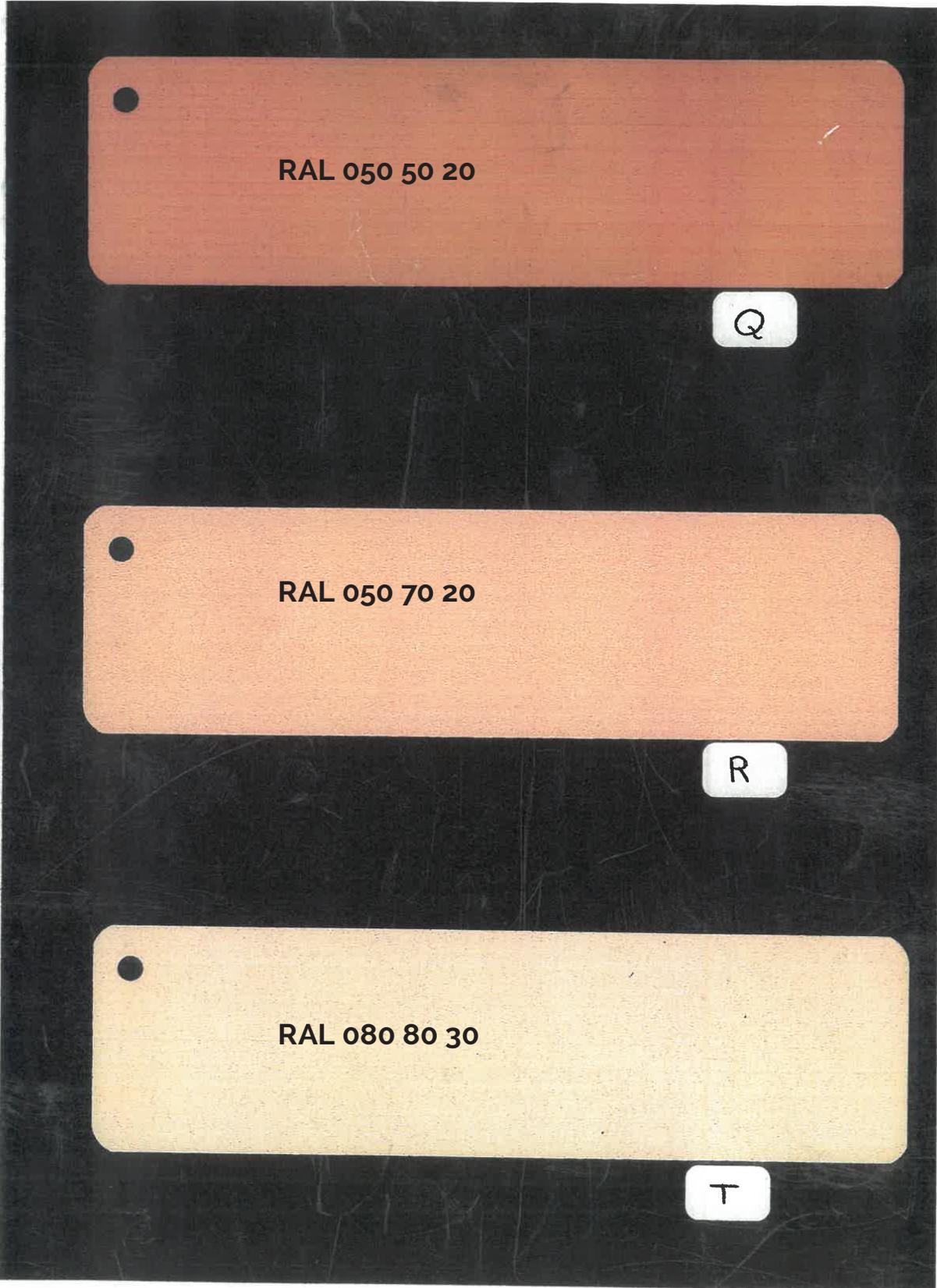
Les impressions couleur ne sont pas contractuelles. Se référer uniquement aux codes RAL. Des RAL approchant sont autorisés s'ils respectent la gamme globale.

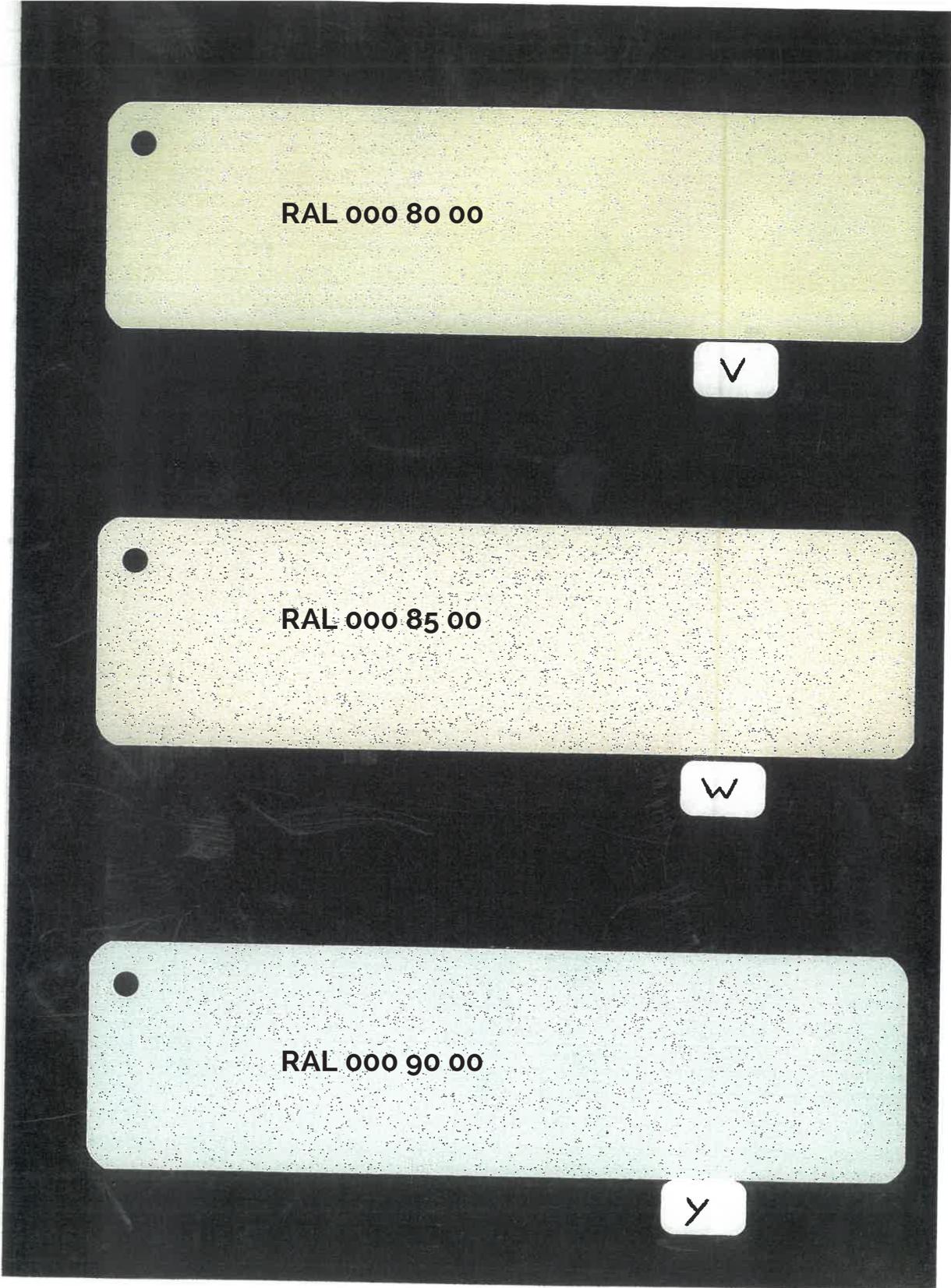




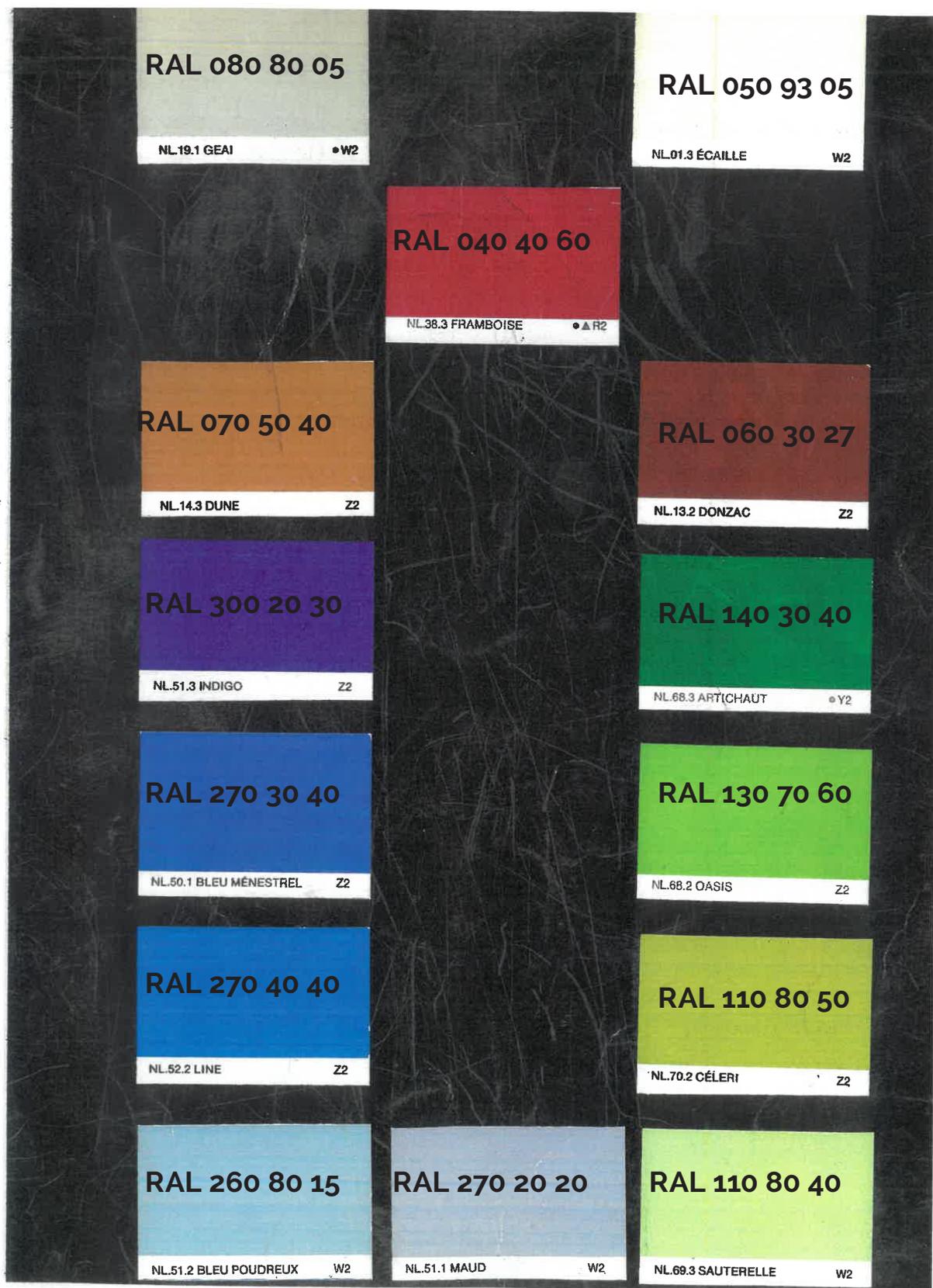








## COULEURS DES MENUISERIES





---

## IX. ANNEXE 3 - PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES LOCALES

---

En aménageant sa parcelle, chacun de nous contribue à construire le paysage partagé par tous.

Choisir des essences locales, c'est respecter l'identité d'une région et préserver les caractéristiques des différents paysages du territoire.

C'est aussi se donner les meilleures chances de réussir ses plantations en sélectionnant des plantes adaptées aux conditions de sol et de climat de notre région et favorables au maintien voire au développement de la biodiversité.

Les aménagements paysagers doivent respecter quelques grands principes :

- L'utilisation d'essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques ;
- Une diversité d'essences dans la composition ;
- Le choix de jeunes plants, le plus souvent en racines nues pour une meilleure reprise ;
- L'exclusion d'espèces ornementales ou à caractère invasif, dont : Ailanthé (*Ailanthus glandulosa*), Ambroisie à feuille d'Armoise (*Ambrosia artemisiifolia*), Sumac de Virginie (*Rhus typhina*), Arbre aux papillons (*Buddleya davidii*), Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*), Erable négundo (*Acer negundo*), Arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*), Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), griffes de sorcière (*Carpobrotus acinaciformis*), Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*), Figuier de Barbarie (*Opuntia* spp.), Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), Sénéçon du Cap (*Senecio inaequidens*)...

Le tableau suivant présente une liste des essences végétales à privilégier dans les aménagements paysagers dans l'enveloppe urbaine de Sauteyrargues et sur la commune (liste élaborée par le naturaliste d'ECOTONE à partir des essences observées sur la commune ou sur les communes limitrophes).

## 1. ARBRE DE HAUT JET

---

- Frêne commun
- Frêne à feuilles étroites
- Chêne sessile
- Chêne pubescent
- Chêne vert
- Tilleul à petite feuille
- Merisier
- Érable de Montpellier
- Noyer commun
- Micocoulier

## 2. INTERMÉDIAIRE

---

- Erable champêtre
- Pommier commun
- Amandier
- Poirier commun
- Prunier commun
- Figuier
- Arbousier
- Sureau noir
- Murier blanc

## 3. ARBUSTE BUISSONNANT

---

- Troène commun
- Nerprun purgatif
- Eglantier
- Cornouiller sanguin
- Viorne lantane
- Fusain d'Europe
- Nerprun alaterne
- Filaire
- Amélanchier
- Ciste
- Coronille
- Dorycnium
- Grenadier
- Laurier tin
- Pistachier lentisque
- Romarin, Thym, Lavande...



---

X. ANNEXE 4 - PROTECTIONS  
PATRIMONIALES (ART. L 151-19) ET  
DE BIODIVERSITÉ (ART. L 151-23)

---

## LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ART. L151-19

Voir également les règles communes à toutes les zones.

<b>NUMÉRO 1</b>	<b>LES MONUMENTS OU BÂTI PARTICULIERS</b>
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupées ici les constructions de fonctions diverses mais présentant des caractéristiques anciennes singulières.
<b>NUMÉRO 2</b>	<b>LES DOMAINES</b>
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont ici regroupés l'ensemble des domaines agricoles anciens, qu'ils soient encore en activité ou pas.
<u>PRESCRIPTION</u>	<p>Les différents bâtis repérés doivent être préservés dans leur intégrité et leur volumétrie : respect des proportions et ordonnancement des ouvertures, encadrements, matériaux, couleurs. Les éléments en pierre seront préservés, entretenus et remis en état si nécessaire.</p> <p>Les espaces extérieurs (végétation, parc, clôture) seront préservés dans une recherche d'harmonie globale.</p>
<b>NUMÉRO 2</b>	<b>PUITS ET FONTAINES</b>
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupés ici les puits présents dans les terres agricoles ou dans les mas et domaines agricoles et les fontaines présentes dans le village.
<u>PRESCRIPTION</u>	L'ensemble des constituants des puits et fontaines devront être préservés, y compris les éléments mécaniques même s'ils ne fonctionnent plus. Ils ne devront pas être bouchés ou fermés même s'ils ne fonctionnent plus.
<b>NUMÉRO 3</b>	<b>CROIX ET CALVAIRES</b>
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupées ici les croix de chemin.
<u>PRESCRIPTION</u>	<p>Doivent être préservés tous les éléments constituant ce patrimoine : les croix, mais aussi leur corniche, leur socle et leur piédestal.</p> <p>Chacune doit être respectée dans son style et ses matériaux d'origine.</p>

<b>NUMÉRO 4</b>	<b>MAZETS</b>
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupés ici les mazets et cabanes de vigne, traces des usages agricoles anciens.
<u>PRESCRIPTION</u>	Doivent être préservés tous les éléments constituant ces bâtis : les éléments en pierre des mazets, mais aussi la toiture et les éléments de menuiserie lorsqu'ils existent.  Chacun doit être respecté dans son style et ses matériaux d'origine.

<b>NUMÉRO 4</b>	<b>PARCS, JARDINS ET BOISEMENTS REMARQUABLES</b>
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	Sont regroupés ici les espaces verts protégés, existants ou à créer. Ces éléments végétaux participent de la qualité du cadre de vie (ambiance dans le village, maintien d'une respiration ou d'une vue, accompagnement des domaines agricoles...).
<u>PRESCRIPTION</u>	Le caractère végétal dominant existant doit être conservé et entretenu, voire créé sur les espaces non encore végétalisés. Par caractère végétal dominant, est entendu : végétation existante, basse ou à dominante arborée, mais sans obligation sur les espèces.

## LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ART. L151-23

Voir également les règles communes à toutes les zones.

	<b>LA TRAME BLEUE</b>
<u>LOCALISATION :</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ L'Hérault, les ruisseaux et leurs ripisylves</li></ul>
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	<p>Par la protection des ruisseaux et des ripisylves, les continuités écologiques se trouveront confortées. Le réseau de corridors écologiques sera plus dense et augmentera les possibilités de passage de la faune. Le rôle fonctionnel des réservoirs de biodiversité sera encouragé, les cycles de vie des espèces rares ou communes seront ainsi assurés.</p> <p>Les différentes fonctions de la ripisylve (ombrage sur le cours d'eau, stabilisation des berges, lutte contre l'érosion, apport de matières organiques...), et des berges (régulation de la sédimentation, rôle épuratoire, évitement de l'envasement...) améliorent la qualité des milieux aquatiques, d'où l'intérêt de préserver les bords des cours d'eau de toute nouvelle artificialisation et installation.</p>
<u>PRESCRIPTION</u>	<p>Tout projet susceptible de porter atteinte à l'intérêt écologique est soumis à déclaration, en préalable aux autres procédures réglementaires inhérentes au projet lui-même.</p> <p>Tout terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement sont interdits.</p> <p>Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation de l'intérêt écologique des alignements d'arbres présents et notamment l'intégrité des communautés végétales, est interdit.</p> <p>Une gestion écologique des bords des cours d'eau est à prioriser en se rapprochant d'acteurs compétents (Intercommunalité avec nouvelle compétence GEMAPI, Syndicats de rivière par exemple).</p>

	<b>LA TRAME VERTE</b>
<u>LOCALISATION :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Haies, bosquets et boisements</li> </ul>
<u>DESCRIPTION SOMMAIRE</u>	<p>Par la protection de certaines haies, bosquets et boisements se situant à proximité de zones de projet, les continuités écologiques se trouveront confortées. Le réseau de corridors écologiques sera plus dense et augmentera les possibilités de passage de la faune. Le rôle fonctionnel des réservoirs de biodiversité sera encouragé, les cycles de vie des espèces rares ou communes seront ainsi assurés.</p>
<u>PRESCRIPTION</u>	<p>Tout projet susceptible de porter atteinte à l'intérêt écologique est soumis à déclaration, en préalable aux autres procédures réglementaires inhérentes au projet lui-même.</p> <p>Tout terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement sont interdits.</p> <p>Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation de l'intérêt écologique des alignements d'arbres présents et notamment l'intégrité des communautés végétales, est interdit.</p>



---

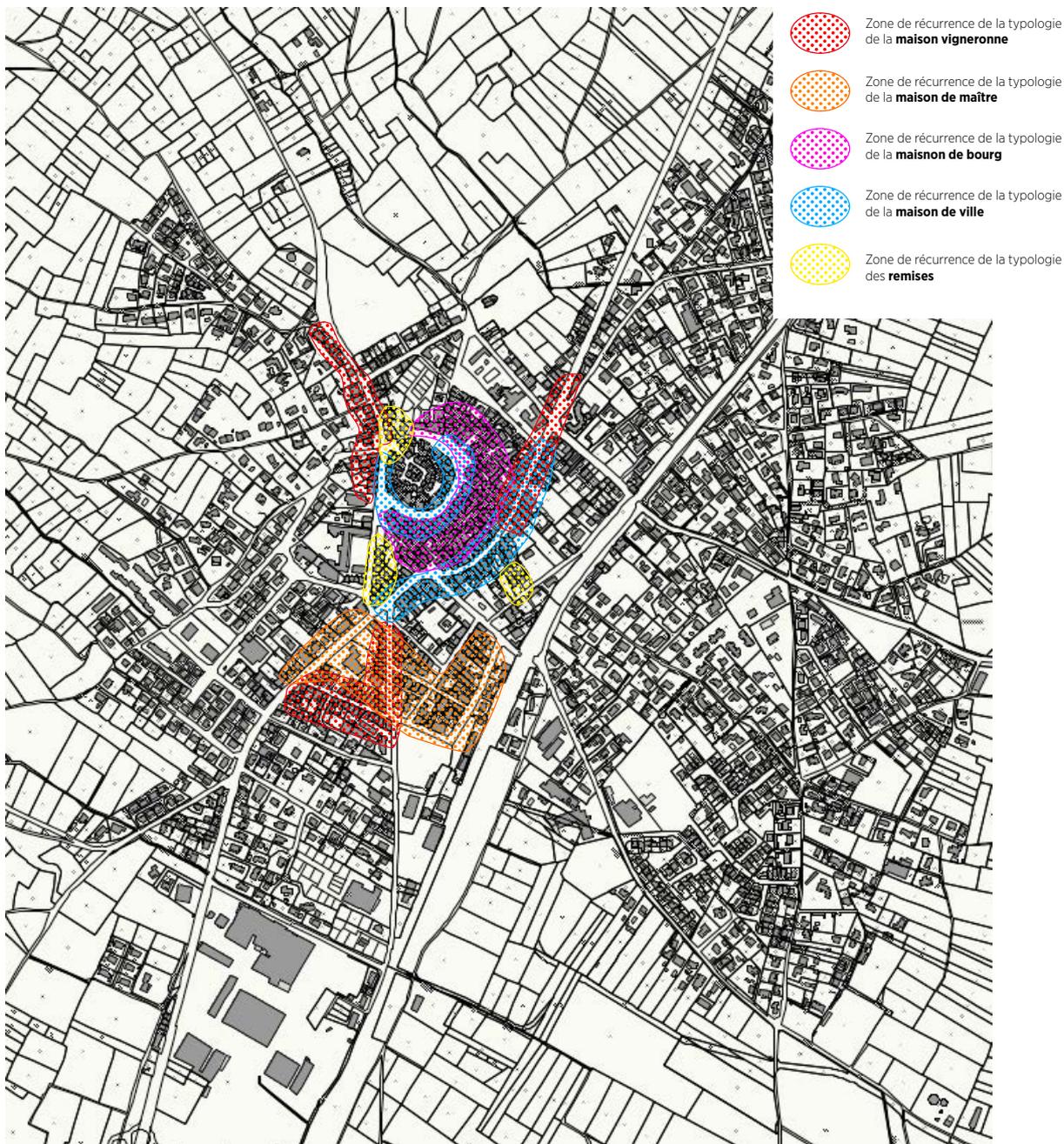
# XI. ANNEXE 5 : FICHES TYPOLOGIQUES DU PATRIMOINE

---

Légende:

- Mauvaise pratique
- Bonne pratique

# LOCALISATION DES TYPOLOGIES



# MAISON VIGNERONNE

## FICHE TYPOLOGIQUE



Paulhan (34)



Paulhan (34)



Paulhan (34)



Saint-Felix-de-Lodez (34)

## DESCRIPTION

### > Volume

Étage	R+1 ou R+2
Proportions	Bâti bas et large
Largeur sur rue	8-9m

### > Façade

Composition	RDC avec accès fonctionnels et étage d'habitation avec symétrie simple
Ouvertures	Grande porte charretière voûtée ou à linteau plat, fenêtres à proportions 1/2-2/2 au 1er étage, fenêtres ou fenestron central en attique
Volets	En bois, pliants et intégrés dans l'embrasure
Matériaux	Façade enduite

### > Ornaments

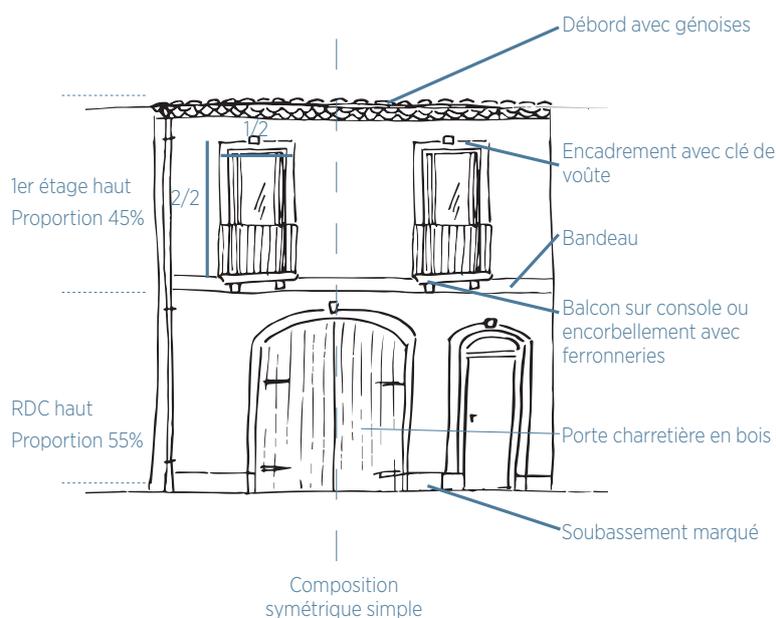
Encadrements	Systématiques, enduits, peints ou en pierre de taille, avec clé de voûte
Ferronneries	Garde-corps sur les portes fenêtres
Détails	Occasionnels sous forme de bandeaux, consoles, encorbellements. Systématiques sous forme de soubassements

### > Toiture

Nombre de pans	2
Débords de toit	Léger débord avec 2 rangs de génoises

### > Implantation

Positionnement sur la parcelle	Bâti en alignement sur rue. Cour côté intérieur de l'îlot
Relation avec le voisinage	Mitoyenneté en limites latérales, alignement de hauteur du bâti
Clôtures	Murs séparatifs hauts côté cour



## PRÉCONISATIONS

### > Pour une rénovation du bâti

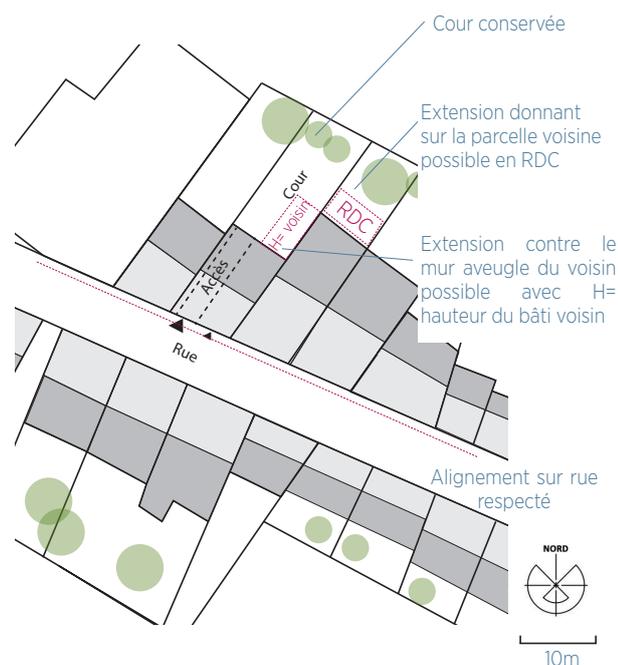
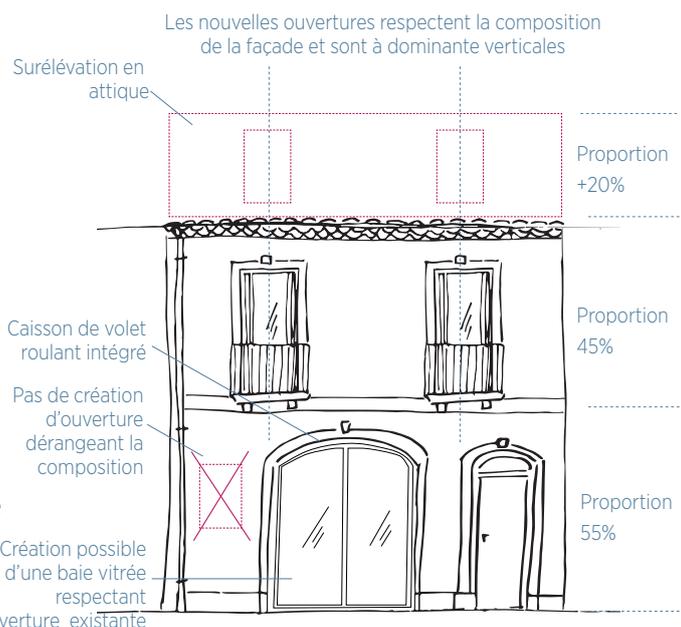
- Respecter les percements existantes lors du remplacement de fenêtres
- Conserver les différents ornements caractéristiques dont les ferronneries des garde-corps
- Dans le cas d'ajout d'équipements et d'éléments techniques contemporains (volet roulant, climatiseur,...), les intégrer afin qu'ils ne soient pas visibles depuis la rue

### > Pour une modification du bâti

- Créer de nouvelles ouvertures en respectant la composition axée de la façade et les dimensions des ouvertures existantes
- Possibilité de transformer la porte charretière en conservant l'ouverture d'origine avec un moyen de fermeture pouvant varier

### > Pour une extension du bâti

- Dans le cas d'un bâti en R+1, une surélévation en R+2 est possible selon les proportions d'un attique traditionnel et la continuité de la façade sur rue. Les nouvelles ouvertures doivent respecter la composition et les proportions des ouvertures existantes
- Un balcon peut être créé côté cour
- Une extension peut être créée côté cour avec une hauteur maximale définie par la hauteur du mur aveugle adossé et le cas échéant se limitant au RDC
- Le principe de cour à l'arrière est à conserver



Exemple de transformation de la porte charretière qui respecte l'ouverture d'origine



Saint-Felix-de-Lodez (34)



Paulhan (34)



Exemple de conservation du fenestron et de la poulie associée

## DÉRIVES



Paulhan (34)



Les équipements rajoutés en façade gênent les ouvertures



Paulhan (34)



Le percement initial de la porte charretière est dénaturé



Paulhan (34)



Le nouveau percement ne respecte pas la composition et les proportions des ouvertures traditionnelles

# MAISON DE MAÎTRE

## FICHE TYPOLOGIQUE



## DESCRIPTION

### > Volume

Étage	R+1
Proportions	Bâti imposant
Largeur sur rue	9-10m

### > Façade

Composition	Classique et symétrique
Ouvertures	Grandes fenêtres en proportions 1/3-3/3 à tous les étages, possibilité d'une porte charretière au RDC
Volets	En bois, pliants, intégrés dans l'embrasure
Matériaux	Façade enduite

### > Ornaments

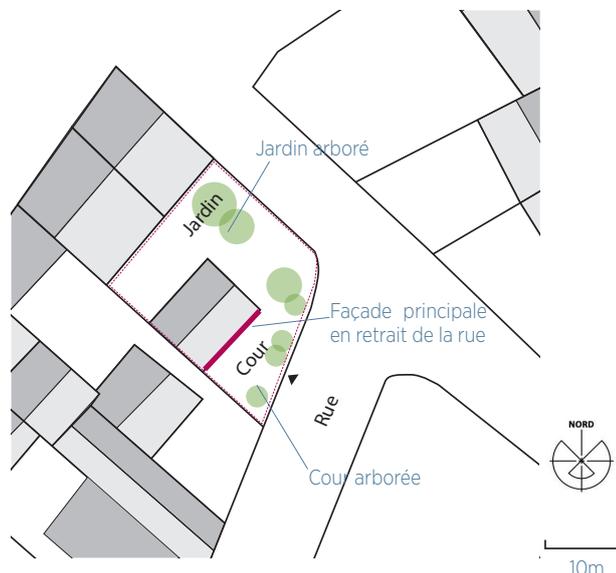
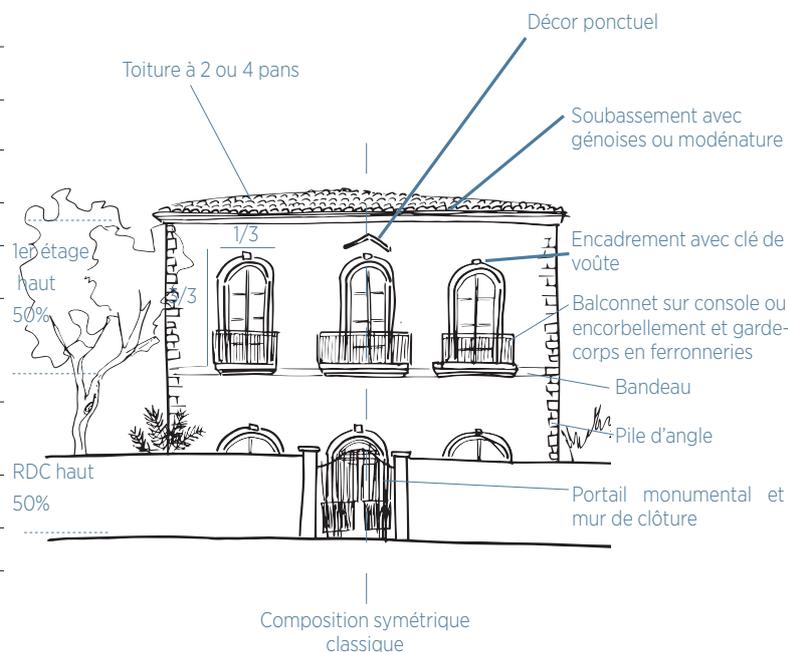
Encadrements	Systématiques, enduits, peints, en pierre de taille ou briques, avec clé de voûte
Ferromeries	Garde-corps travaillés sur les portes-fenêtres à l'étage et portail monumental
Détails	Systématiques et riches, sous forme de bandeaux, consoles, encorbellements ou piles d'angle Décors anecdotiques

### > Toiture

Nombre de pans	2 à 4
Débords de toit	Débord marqué avec 2 à 3 rangs de génoises ou corniche

### > Implantation

Positionnement sur la parcelle	Façade principale en retrait de la rue formant une cour arborée continue ou dissociée du jardin
Relation avec le voisinage	Bâtiment indépendant ou mitoyen
Clôtures	Mur ou muret surmonté par une grille parfois doublé par une haie en limite de rue et murs séparatifs



## PRÉCONISATIONS

### > Pour une rénovation du bâti

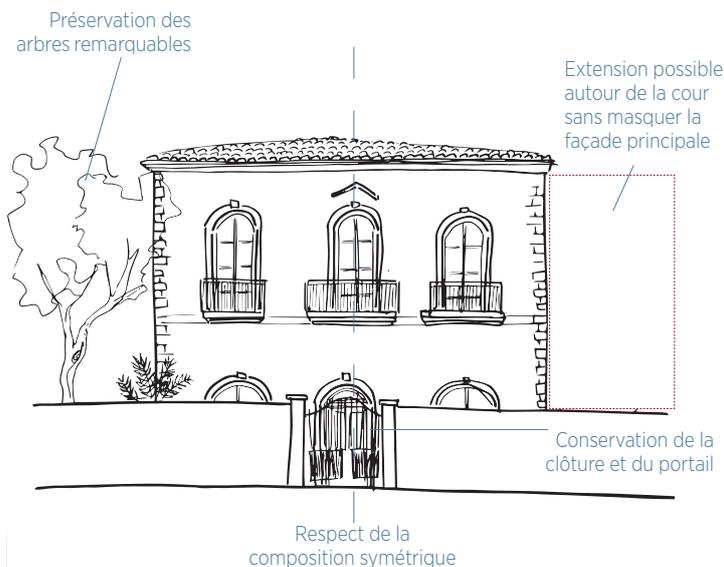
- Respecter les percements existants lors du remplacement de fenêtres
- Conserver les différents ornements caractéristiques dont les ferronneries des garde-corps
- Dans le cas d'ajout d'équipements et d'éléments techniques contemporains (volet roulant, climatiseur,...) les intégrer afin qu'ils ne soient pas visibles depuis la rue

### > Pour une modification du bâti

- Création de nouvelles ouvertures sur la façade principale à proscrire

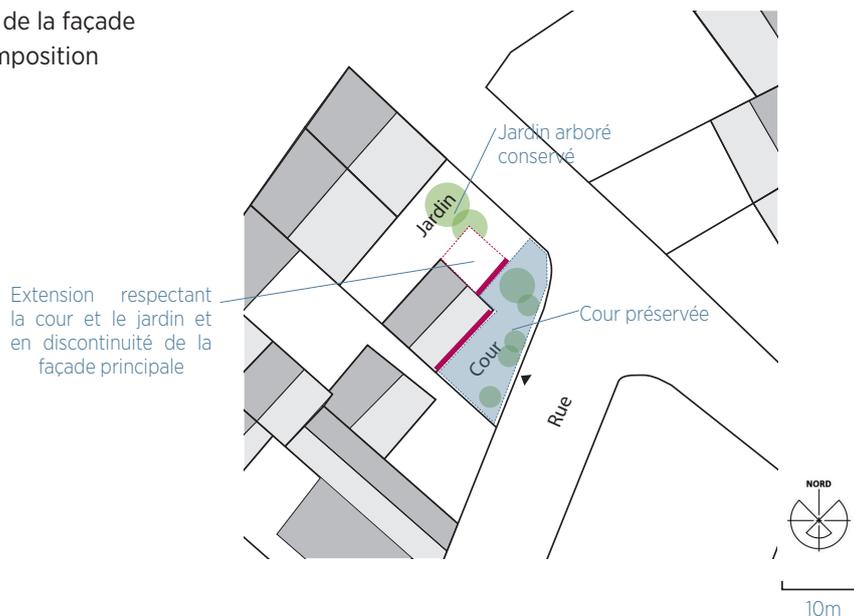
### > Pour une extension du bâti

- Les extensions doivent être implantées de sorte à respecter le caractère de la cour et du jardin et en retrait de la façade principale du bâtiment afin de respecter sa composition
- Les surélévations sont à proscrire



Paulhan (34)

- Exemple mise en valeur du percement d'une ancienne porte charretière



## DÉRIVES



Paulhan (34)

- Des ajouts contemporains visibles en façade dénaturent la composition régulière



Paulhan (34)

- L'irrégularité des ouvertures perturbent la composition de la façade



Paulhan (34)

- Le parc disparaît au détriment de l'usage de la voiture

# MAISON DE BOURG

## FICHE TYPOLOGIQUE



Paulhan (34)



Paulhan (34)



Paulhan (34)

## DESCRIPTION

### > Volume

Étage	R+2 (ou R+1)
Proportions	Bâti étroit et haut
Largeur sur rue	3-4m

### > Façade

Composition	Très simple et axée
Ouvertures	Grande fenêtre au 1er étage selon les proportions 1/2-2/2, fenestron en attique
Volets	en applique ou pliants
Matériaux	Enduit coloré

### > Ornaments

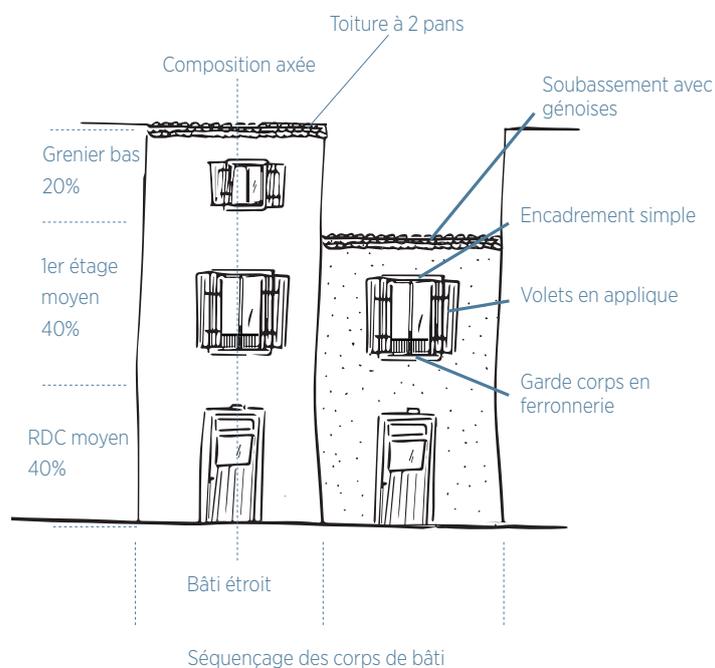
Encadrements	Non systématiques, enduit ou en pierre de taille
Ferronneries	Garde-corps simple à la fenêtre du 1er étage
Détails	Rares ou discrets sous forme de console ou bandeaux

### > Toiture

Nombre de pans	1
Débords de toit	Léger débord avec 1 à 3 rangs de génoises

### > Implantation

Positionnement sur la parcelle	Alignement sur rue du bâti et occupation totale de la parcelle, courettes et puits de lumière possibles
Relation avec le voisinage	Mitoyennetés en limites latérales, différenciation de couleur d'enduit
Clôtures	Inexistantes



# ÉVOLUTIONS

## PRÉCONISATIONS

### > Pour une rénovation du bâti

- Respecter les embrasures existantes lors du remplacement de fenêtres
- Conserver les différents ornements caractéristiques dont les ferronneries des garde-corps
- Dans le cas d'ajout d'équipements et d'éléments techniques contemporains (volets roulant, climatiseur,...) les intégrer afin qu'ils ne soient pas visibles depuis la rue

### > Pour une modification du bâti

- Créer de nouvelles ouvertures en respectant la composition simple de la façade et les proportions des ouvertures
- Si une maison est assemblée à une maison voisine, les enduits doivent marquer le séquençage des corps de bâti

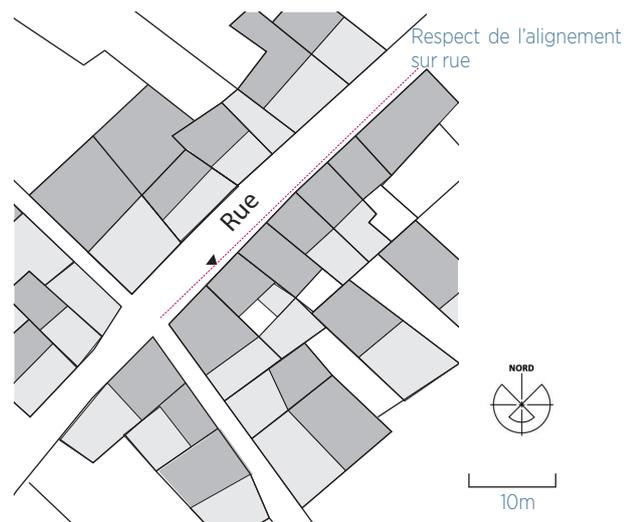
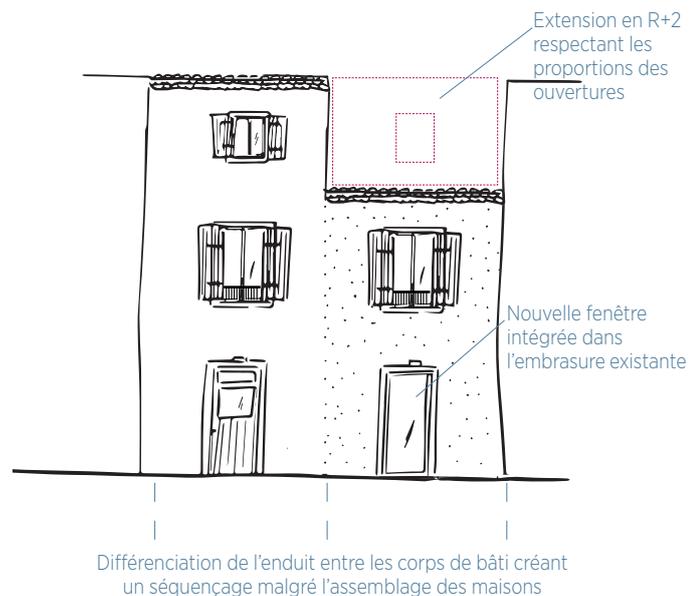
### > Pour une extension du bâti

- Une surélévation du bâti est possible en R+2 en respectant les proportions et le rythme des ouvertures existantes



Paulhan (34)

- ☑ Exemple de conservation de l'ouverture existante malgré l'obstruction de la fenêtre



## DÉRIVES



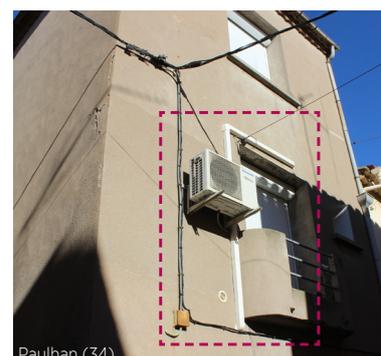
Paulhan (34)

- ☒ La nouvelle menuiserie ne respecte pas l'ouverture d'origine



Paulhan (34)

- ☒ L'enduit uniforme a fait disparaître le séquençage des corps de bâti



Paulhan (34)

- ☒ Des équipements techniques qui dénaturent la façade

# MAISON DE VILLE

## FICHE TYPOLOGIQUE



## DESCRIPTION

### > Volume

Étage	R+1 ou R+2
Proportions	Bâti large et assez haut
Largeur sur rue	10-12m

### > Façade

Composition	Régulière mais pas strictement symétrique
Ouvertures	Grandes fenêtres et portes-fenêtres à dominante verticale au RDC et au 1er étage Fenêtres en attique plus basses mais de même largeur qu'au R+1
Volets	En bois, pliants et intégrés dans l'embrasure
Matériaux	Façade enduite ou en pierre de taille

### > Ornaments

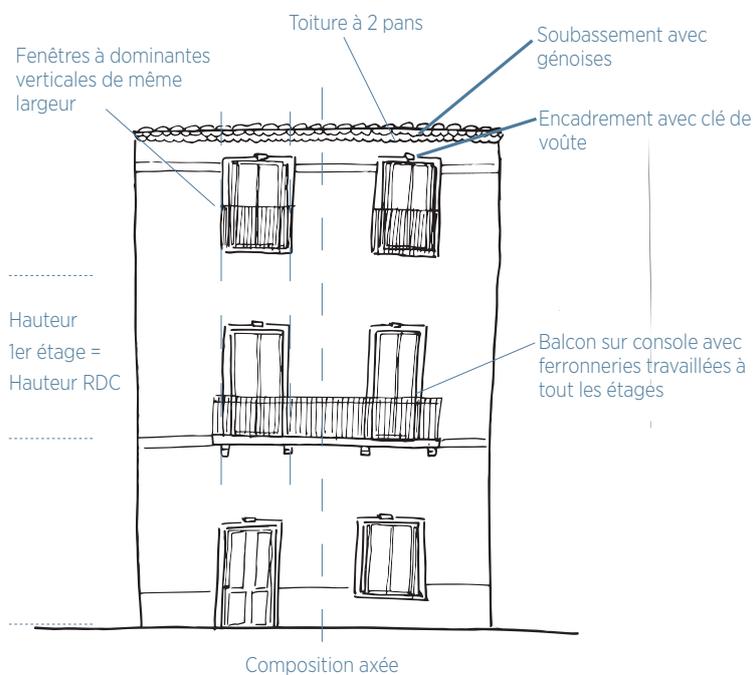
Encadrements	Systématiques, enduits, peints ou en pierre de taille
Ferronneries	Garde-corps élaborés sur balcons et portes fenêtres
Détails	Riches et divers en consoles, encorbellements, clés de voûte et bandeaux

### > Toiture

Nombre de pans	1 à 2
Débords de toit	Léger débord avec 2 à 3 rangs de génoises ou modénature

### > Implantation

Positionnement sur la parcelle	Alignement du bâti sur rue et cour ou petit jardin à l'intérieur de l'îlot
Relation avec le voisinage	Mitoyennetés en limites latérales, hauteur alignée proche des bâtis voisins
Clôtures	Murs séparatifs



# ÉVOLUTIONS

## PRÉCONISATIONS

### > Pour une rénovation du bâti

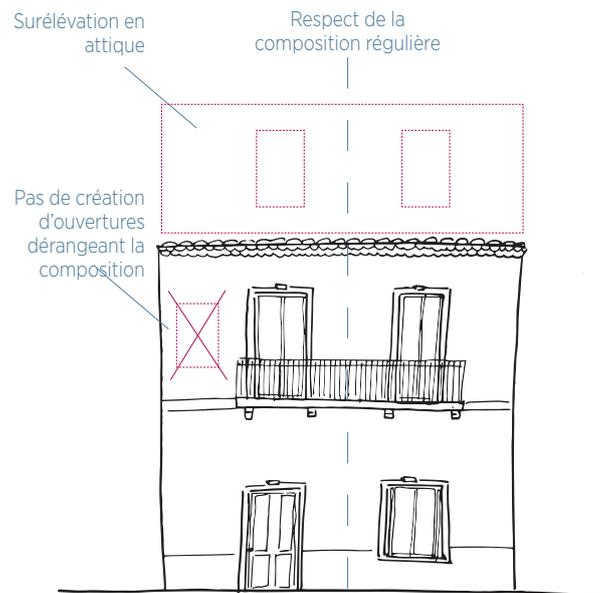
- Respecter les embrasures existantes lors du remplacement de fenêtres
- Conserver les différents ornements caractéristiques dont les ferronneries des garde-corps
- Dans le cas d'ajout d'équipements et d'éléments techniques contemporains (volets roulant, climatiseur,...) les intégrer afin qu'ils ne soient pas visibles depuis la rue

### > Pour une modification du bâti

- Créer de nouvelles ouvertures en respectant la composition axée de la façade et les dimensions des ouvertures existantes

### > Pour une extension du bâti

- Un balcon peut être créé côté cour /jardin
- Une extension est possible coté cour / jardin dont la hauteur dépend du mur aveugle voisin et le cas échéant en RDC tout en respectant les arbres remarquables
- Dans le cas d'un bâti en R+1, une surélévation est possible en R+2 en créant des ouvertures à dominante verticale et respectant le rythme des ouvertures existantes



✓ Exemple de conservation des ornements en pierre de taille

Possibilité de créer une extension côté jardin dont la hauteur dépend du mur aveugle voisin



## DÉRIVES



✗ Des encadrements de fenêtres disparus ou inadattés



✗ Les équipements en façade qui dénaturent la façade



✗ Les menuiseries qui ne respectent pas les percements d'origine

# REMISE

## FICHE TYPOLOGIQUE



## DESCRIPTION

### > Volume

Étage	RDC + combles
Proportions	Bâti bas et large
Largeur sur rue	10m ou 20m (largeur ou longueur)

### > Façade

Composition	Très simple, centrée sur la porte charretière
Ouvertures	Une grande porte charretière voûtée ou avec un linteau plat, des meurtrières ou fenestrons en partie haute
Volets	En bois, en applique
Matériaux	Façade en

### > Ornaments

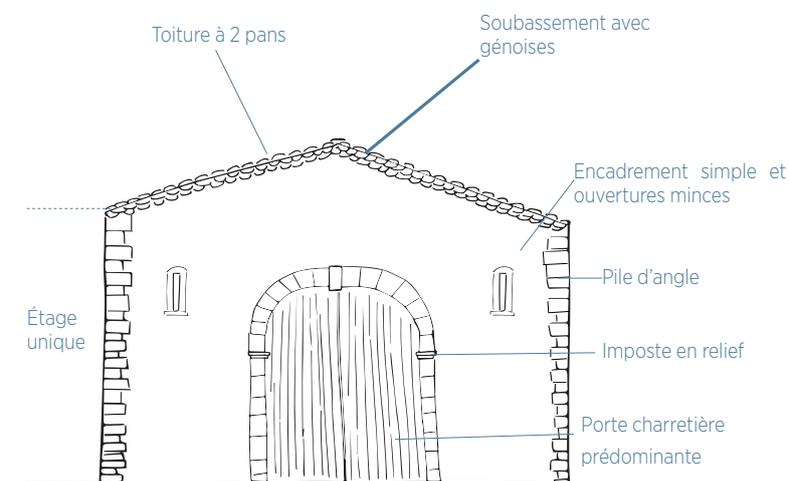
Encadrements	larges en pierres de taille
Ferronneries	Grilles de clôture
Détails	Modestes, sous forme de clés de voûtes et piles d'angle ou impostes en relief

### > Toiture

Nombre de pans	2
Débords de toit	Léger débord avec 2 à, 3 rangs de génoises

### > Implantation

Positionnement sur la parcelle	Implantation sur une limite séparative, retrait possible de la façade principale laissant une cours à l'avant
Relation avec le voisinage	Détaché ou mitoyen
Clôtures	Mur ou muret surmonté d'une grille



## PRÉCONISATIONS

### > Pour la rénovation du bâti

- Conserver les différents ornements caractéristiques
- Conserver les ferronneries des garde-corps
- Dans le cas d'ajouts d'équipements et d'éléments techniques contemporains (volet roulant, climatiseur,...), les intégrer afin qu'ils ne soient pas visibles depuis la rue
- Le recouvrement des éléments en pierre de taille par de l'enduit ou peinture est proscrit

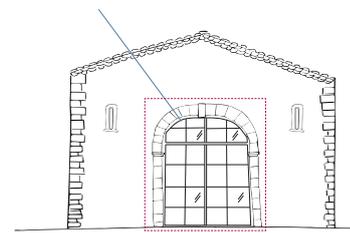
### > Pour une modification du bâti

- Respecter les percements existants lors de la conversion de fenêtres et de la porte charretière
- Les nouvelles ouvertures coté rue doivent être étroites et ne doivent pas dépasser un rapport de 15% de la surface du mur afin de préserver le principe des murs majoritairement aveugles

### > Pour une extension du bâti

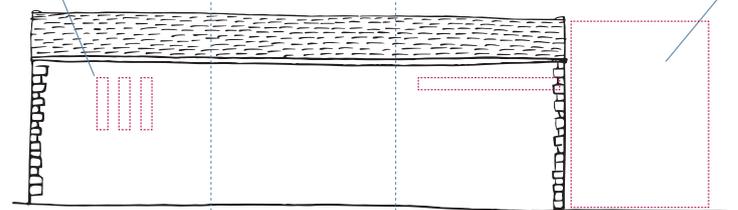
- Les extensions doivent se placer dans la longueur du bâti selon le même gabarit
- Le principe de cour à l'avant, si elle existe, doit être préservé

Conversion de la porte en une baie



Des nouvelles ouvertures étroites et un mur majoritairement aveugle

Une extension dans le prolongement de la longueur du bâti



Suggestion d'ouvertures 1

Suggestion d'ouvertures 2

L'extension est réalisée dans le prolongement de la longueur du bâti



Paulhan (34)

- La nouvelle menuiserie conserve le percement existant



Aspiran (34)

- La réhabilitation conserve le gabarit du bâtiment mais offre une large baie vitrée côté intérieur de l'ilot



Paulhan (34)

- La réhabilitation est sobre et conserve les éléments caractéristiques de la typologie

## DÉRIVES



Paulhan (34)

- Les nouvelles ouvertures trop conséquentes dénaturent les murs anciennement aveugles



Paulhan (34)

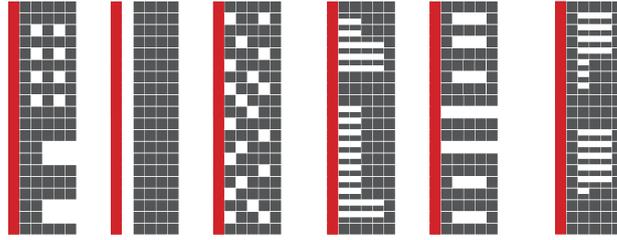
- Le raccord des nouveaux percements est négligé



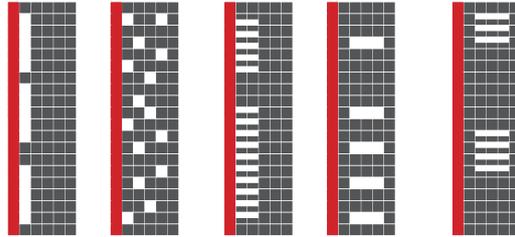
Paulhan (34)

- Les menuiseries sont disparates et ne correspondent pas à la typologie du bâti

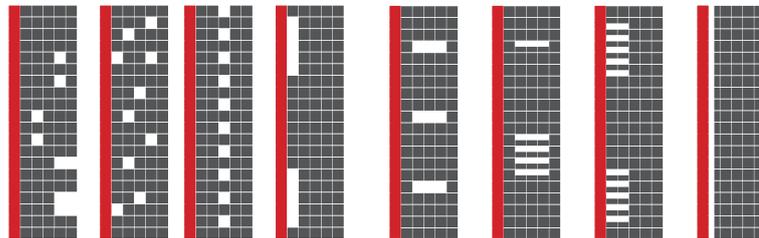
## SIMULATIONS OUVERTURES EN FACADES



Exemple de composition  
d'ouverture à hauteur de  
20% de la surface de la  
façade



Exemple de composition  
d'ouverture à hauteur de  
15% de la surface de la  
façade



Exemple de composition  
d'ouverture à hauteur de  
10% de la surface de la  
façade

### CARACTÉRISTIQUES COMMUNES

#### > Toiture:

Les tuiles sont plates, ce qui est plutôt étranger à la région. Les toits ont des chiens-assis avec des lucarnes peu communs et qui permettent de les différencier

#### > Ornementation:

La brique sert d'ornement en encadrement de fenêtres ou en façade notamment sous forme de linteaux cintrés

#### > Matériaux:

La présence de briques est notable car elles sont peu communes dans la région



### TYPOLOGIES

#### > Maison ouvrière

Cette maison se retrouve en série, elle ressemble au type de la maison de ville. La façade est alignée à la rue et il y a une cour à l'arrière. Cette dernière comporte divers ornements.



#### > Maison du garde barrière

Cette petite maison se retrouve le long de la voie ferrée et est remarquable par sa toute petite taille. Elle ne présente pas d'étage. Sa composition est simple et sans ornement.



#### > Maison d'un agent important

Cette maison bien que petite, profite de siéger au milieu d'une grande parcelle, de manière surélevée de quelques marches. La façade est marquée par le chien-assis et plusieurs ornements. Un mur et une grille clos la parcelle.



#### > Entrepôt

Ce bâtiment est positionné en bordure de route et comporte une cour intérieure par laquelle on accède au travers de la grande porte. Il ne comporte pas d'étage et a une fonction uniquement d'activité. Des ornements en brique ponctuent la façade.



#### > Bâtiment associé à la gare

Ce bâtiment est plutôt imposant, il est composé de plusieurs corps de bâti comportant des logements et un RDC commercial. Le toit mansardé et la façade en brique non enduite dénote.



## ÉVOLUTIONS

---

### PRÉCONISATIONS

---

- > Pour la conservation du bâti
  - Conserver la taille des ouvertures
  - Restaurer les différents ornements caractéristiques
  - Dans le cas de volets roulants, encastrer les caissons
- > Pour une transformation du bâti
  - Les nouvelles menuiseries doivent respecter la forme des ouvertures existantes

### DÉRIVES

---



❌ Les ajouts en façade masquent le bâtiment d'origine



❌ L'extension dénature la volumétrie de la maison du garde barrière