

### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

La zone UB correspond à une zone d'extension mixte qui se dessine autour du centre ancien.

La zone UB comprend

- **un secteur UBa** qui correspond au quartier "Le Pont" avec des règles d'implantation spécifiques,
- **un secteur UBg** qui correspond au bâtiment d'accueil de la gendarmerie.

### **La zone UB est concernée par :**

- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation**. La desserte et l'aménagement du secteur repéré sur le document graphique doivent être compatibles avec les principes de composition et d'organisation définis dans « **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** » (pièce n°03 du PLU).
- Des **servitudes de mixité sociale mises en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme**, qui autorisent le règlement du PLU à « *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».
- Des **servitudes de mixité sociale valant emplacement réservé au titre de l'article L151-41-4° du Code de l'Urbanisme**, qui autorisent le règlement du PLU à « *Délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit* ».
- Des **secteurs de mixité fonctionnelle, mis en place au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme**, qui autorisent le règlement du PLU à « *définir des règles différencier entre le rez-de-chaussée et les étages des constructions* ».
- Une **protection des éléments de paysage bâties et non bâties à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « *identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâties ou non bâties, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».
- Une **protection des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâties nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* ».
- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 14/03/2024 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme.

**La zone UB est en outre impactée par :**

- **Le risque mouvement de terrain** : elle est concernée par les risques cG1 et cG2 de mouvement de terrain (repéré par une couleur jaune et orange respectivement sur le document graphique - plan des risques et contraintes (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et contraintes et annexe 07.7 du PLU)).
- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRNi du Garon**, approuvé par arrêté préfectoral du 11 Juin 2015.
- **Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir Annexe du PLU).
- **Plusieurs servitudes d'utilité publique** (Annexes du PLU) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 29/11/2007.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 02/12/2007.

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

## ARTICLE UB 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### UB 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

### UB 1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

	UB/UBa	UBg
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b>		
Exploitations agricoles	C1	X
Exploitations forestières	X	X
<b>HABITATIONS</b>		
Logement	V	X
Hébergement	V	V
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES</b>		
Artisanat et commerce de détail	C2	X
Restauration	V	X
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X
Hébergement hôtelier et touristique	V	X
Cinéma	X	X
<b>EQUIPEMENTS D'INTÉRET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X
Salles d'art et de spectacles	V	X
Equipements sportifs	V	X
Les autres équipements recevant du public	V	V
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
Industrie	C3	X
Entrepôt	X	X
Bureau	V	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X

V : Autorisé sans condition

C : Autorisé sous condition

X : Interdit

**C1** Les **exploitations agricoles** sont autorisées à condition de s'implanter sur un tènement déjà occupé par une construction à usage agricole.

**C2** Seules les extensions des constructions à usage de **commerce et d'artisanat de détail existantes** sont autorisées dans la limite de 30% de la surface existante.

**C3** Les constructions neuves à usage **d'industrie** sont autorisées à condition d'être liées à une construction à usage d'habitation.

Les extensions des constructions à usage d'industrie existantes sont autorisées dans la limite de 30% de la surface existante.

**Dans les secteurs matérialisés au plan de zonage comme « trame bleue liée au cours d'eau » repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**, toute construction est interdite. La perméabilité des sols devra être maintenue. Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole. Les ripisylves (ou boisements rivulaires) ne doivent pas être détruites. En cas de travaux sur le cours d'eau justifiant leur abattage, la replantation des continuités végétales est obligatoire (tout arbre coupé devra être replanté) avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates. En l'absence de ripisylves, les abords des cours d'eau doivent être maintenus perméables aux déplacements de la faune.

Il est préconisé :

- Des essences locales et à enracinement adapté : aulne, frêne, chêne pédonculé, saules... Les peupliers cultivés, souvent implantés dans ces milieux, n'ont pas un appareil racinaire adapté au maintien des berges et doivent être réservés à l'intérieur des parcelles et sont à proscrire ;
- Des plantations diversifiées au niveau des espèces : le mélange d'essences améliore la biodiversité et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation du peuplement à tout changement des conditions de milieu ;
- Des plantations diversifiées au niveau des strates

**Dans les secteurs identifiés comme « espaces verts à protéger » et pour les arbres protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

**Dans les secteurs identifiés comme « espaces verts à protéger » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**, toute construction est interdite. La structure, la composition et la prédominance "verte" et/ou "plantée" des espaces verts et jardins remarquables ou arbres à protéger existants devront être préservées. En cas de problème phytosanitaire avéré justifiant leur abattage, la replantation des arbres est obligatoire. Dans ce cas, ils devront être remplacés par des essences équivalentes, non répertoriées comme envahissantes.

**Les arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme** devront être préservés. En cas de problème phytosanitaire avéré justifiant leur abattage, la replantation des arbres est obligatoire. Dans ce cas, ils devront être remplacés par des essences équivalentes, non répertoriées comme envahissantes.

## UB 1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

### Mixité fonctionnelle

Les rez-de-chaussée des constructions repérées au document graphique comme "linéaire d'activités à préserver" doivent obligatoirement être affectés aux sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail
- restauration
- activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle

## **Mixité sociale**

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, pour tous programmes de logements portant sur une surface de plancher globale supérieure à 200 m<sup>2</sup>, 33% minimum de la surface de plancher et du nombre de logements doivent être affectés à des logements locatifs sociaux, à l'exception des parcelles AB n°437, 442, 941, 942 et 1071 identifiées dans le document graphique par une trame hachurée noire (projet de résidence senior sur l'ancienne école) et du secteur UBg dédié à la gendarmerie. Pour l'OAP désignée « La Mathy », 40% minimum de la surface de plancher et du nombre de logements doivent être affectés à des logements locatifs sociaux.

Le nombre de logement sera arrondi à l'unité supérieure.

De plus, les parcelles repérées au titre de l'article L.151-41-4° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'une servitude de mixité sociale valant emplacement réservé qui imposera la réalisation d'un programme de logements dont :

- Pour le secteur n°1 (secteur qui correspond à l'OAP "Le Bourg" - parcelles AB n°16, 1069, 1070) 50% du programme doit être dédié à des logements locatifs sociaux
- Pour le secteur n°2 (parcelles AB n°375 et 376), 100% du programme doit être dédié à des logements sociaux

## **ARTICLE UB 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **UB 2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

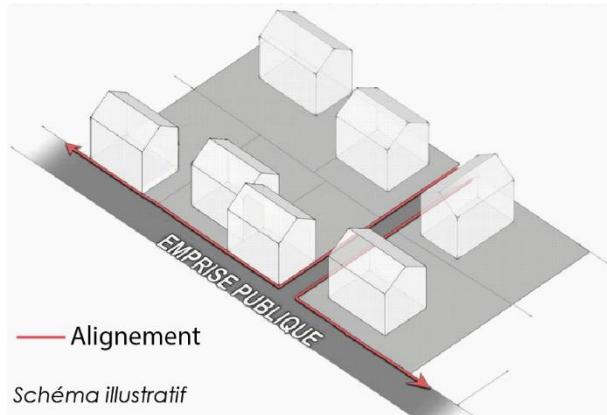
Le retrait des constructions est mesuré horizontalement en tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

##### **Sont compris dans le calcul du retrait**

les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

##### **Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait**

les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entraînent pas à un bon fonctionnement de la circulation.



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

#### **Dans la zone UB, les constructions doivent s'implanter :**

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ;

Dans le cas d'une construction située à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou située entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra s'appliquer sur une seule voie et emprise publique.

- soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum.

#### **Dans le secteur UBa, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.**

Les piscines, y compris couvertes, s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement, distance comptée au bassin.

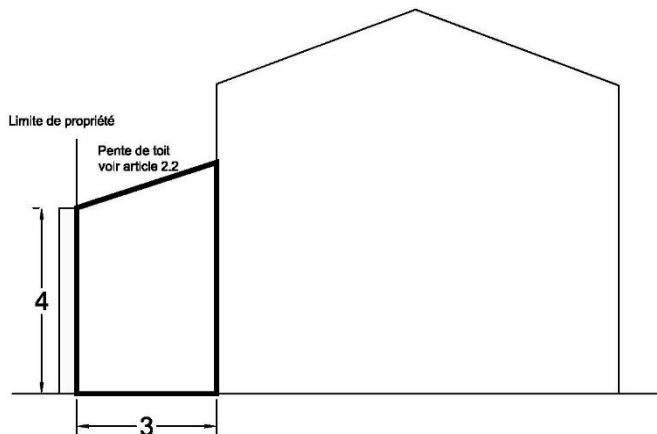
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle.
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension\*

## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

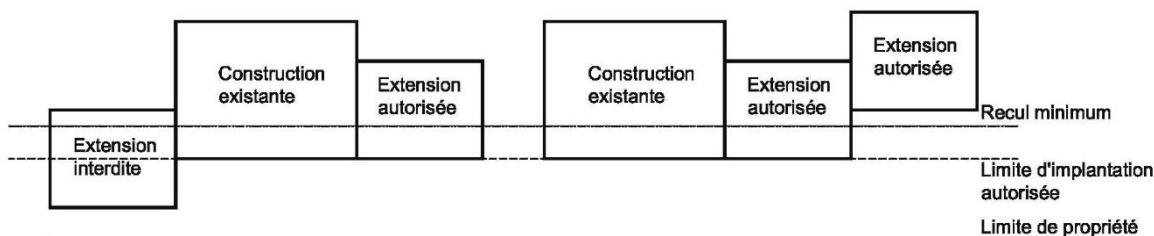
- La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas **4,00 mètres** est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 3 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.
- Si la construction n'est pas implantée sur limite dans les conditions précisées ci-dessus elle devra respecter **un retrait minimum de 3 mètres minimum**



Les piscines, y compris couvertes, s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives, distance comptée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle ;
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension\*.



## Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

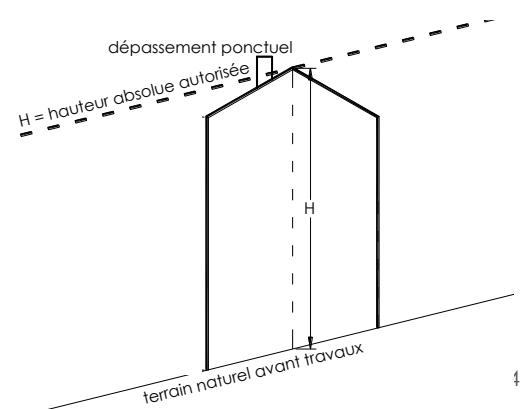
Non réglementée.

### Hauteur des constructions

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

**La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.**

Cette hauteur est à minorer de 2 mètres en présence de toitures terrasses.



La hauteur des constructions à usage d'annexe est limitée à 4 mètres au faîte.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature et le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

### **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60%.

## **UB 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans son environnement, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, des toitures, des menuiseries et des ouvertures des constructions ainsi que des clôtures ;
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir).

**Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## **UB 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions**

### **Principes généraux**

Les constructions et aménagements seront conçus pour limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

### **Coefficient de pleine terre**

Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces sans structure en sous-sol (hormis les réseaux) et sans revêtement. Il s'agit de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, pelouse, jardins, noues,....

**Dans la zone UB, le coefficient d'espace de pleine terre ne doit pas être inférieur à 30% de la surface du tènement.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Traitement des aires de stationnement**

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Elles devront être aménagées avec des revêtements perméables. Pour chaque aire de stationnement supérieure à 4 places, la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places est exigée arrondie à l'entier supérieur.

### **Espaces collectifs**

Dans les opérations d'aménagement ou de construction comportant au moins cinq logements, il est exigé des espaces collectifs végétalisés autres que les voies de desserte ou aires de stationnement dans la proportion de 15% de la surface du tènement.

### **UB 2.4 Stationnement**

**Se reporter au Titre 7. Stationnement**

## **ARTICLE UB 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **UB 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Accès**

Les dispositions énoncées ci-dessous ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ainsi, **les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte** des éléments suivants :

- **la topographie et la configuration** des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- **la nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, ...);
- **le type de trafic** généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés, ...);
- **les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules** dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

**Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée et/ou contexte urbain particulier, **les accès aux parcelles issues de divisons foncières seront mutualisés**.

Les accès automobiles (portails, portes de garage, ...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

**Le long des routes départementales hors agglomération**, les accès seront réalisés selon les modalités définies dans les dispositions générales du présent règlement.

#### **Voirie**

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les voies réservées à la desserte des lotissements ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,5mètres. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

## **UB 3.2 Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

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

### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**, en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement.

#### Eaux usées non domestiques

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

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

### **Assainissement des eaux pluviales**

Sous réserve des prescriptions des PPRNi, les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créées par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbées en totalité sur le terrain ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...).

## **TITRE 6. ARTICLE 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*Les dispositions suivantes s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU.*

## **PRINCIPES GENERAUX**

En référence à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

- L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article. Une adaptation des dispositions du présent Titre 6 pourra être envisagée pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que soit démontrée leur intégration dans leur environnement urbain, bâti et paysager.
- Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

## **MOUVEMENTS DE SOL**

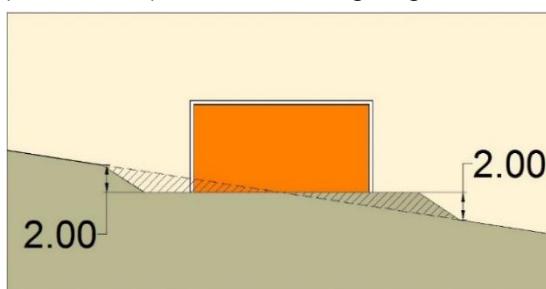
L'implantation et le volume des constructions autorisées doivent être prévues de façon à limiter leur impact dans le paysage. La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles, tant pour la construction que pour les accès.

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

### **Dans le cas d'un terrain en pente :**

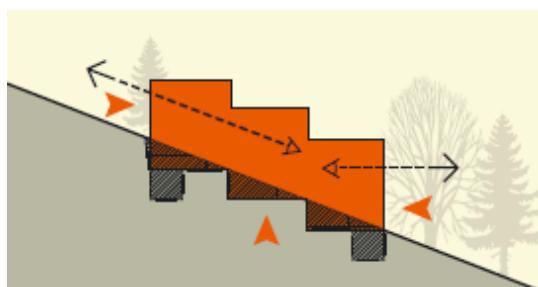
- l'équilibre déblais/remblais devra être recherché. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser :
  - 0,5m mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale pour un terrain dont la pente moyenne ne dépasse pas 5%
  - 1,5m mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale pour un terrain dont la pente moyenne ne dépasse pas 10%
  - 2m mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale pour un terrain dont la pente moyenne est supérieure à 10%

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès des garages.



Exemple pour un terrain dont la pente est supérieure à 10%

- les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains en pente.



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

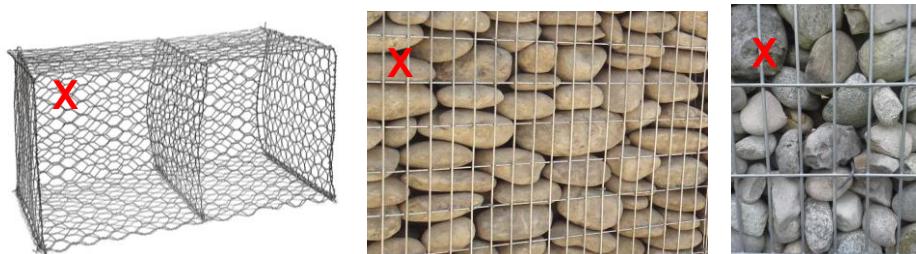
Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

- Les murs de soutènement seront limités à une hauteur de 1,50 m et devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être traités en harmonie avec la ou les constructions.

- o Les dispositifs d'enrochement\* seront limités à une hauteur de 1,50 m. Les enrochements devront être de forme rectangulaire avec des faces planes et être assemblés de manière soignée. La teinte des pierres devra être en harmonie avec la ou les constructions existantes. Dans la zone UA uniquement, les dispositifs d'enrochement sont interdits.



- o Les dispositifs en gabion seront limités à une hauteur de 1,50 m. Seul les gabions en maille électro-soudé sont autorisés : les mailles en torsion ne sont pas autorisées. Ils devront être remplis en pierre naturelle (concassée ou bloc taillé) : le remplissage en galet est interdit. La couleur des pierres devra être en harmonie avec la ou les constructions. Dans la zone UA uniquement, les dispositifs en gabion sont interdits.



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

**Dans le cas d'un terrain plat**, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce.

**Dans tous les cas**, les buttes de terres sont interdites pour éviter l'effet « taupinières ».

## **CLOTURES**

### **Principes généraux communs à toutes les zones**

*Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.*

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

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

Les clôtures doivent être de conception simple et établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité des carrefours.

L'harmonie doit être recherchée :

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

Les portails seront le plus simple possible et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

Sont interdits :

- tout élément de clôture d'un style étranger à la région ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert. Lorsque les clôtures sont réalisées en maçonnerie pleine, elles devront être enduites dans les tonalités du bâtiment ;
- les accessoires plaqués contre la clôture de faible qualité de type haies artificielles, canisses PVC, résines tressées, toiles tendues, ...



Une hauteur supérieure peut être autorisée si le mur de clôture se raccorde à un mur existant sans dépasser la hauteur de ce dernier

### **Dans la zone UA**

Les clôtures à l'alignement de la voie ou donnant sur la rue et les espaces publics doivent être constituées :

- soit d'un mur plein n'excédant pas 1,80 m. Dans le cas d'un prolongement ou d'un raccordement à un mur plein existant d'une hauteur supérieure, la clôture devra se raccorder au mur existant sans dépasser la hauteur de ce dernier.
- soit d'un mur bahut d'un hauteur maximale de 0,50 m, surmonté d'un ouvrage de serrurerie pouvant être doublé d'une haie vive aux essences végétales variées. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 m.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées :

- soit d'une haie vive aux essences végétales variées, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m
- soit d'un mur plein n'excédant pas 1,80 m
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmonté d'un dispositif à claire voie de conception simple ou d'un grillage, pouvant être doublé d'une haie vive aux essences végétales variées. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 m.

Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, cette dernière doit être constituée d'un grillage simple ou d'un ouvrage de serrurerie d'une hauteur maximale de 1,20 m éventuellement doublée d'une haie vive aux essences végétales variées.

#### **Dans les zones UB et UC**

Les clôtures, qu'elles soient à l'alignement de la voie, donnant sur la rue et les espaces publics ou en limite séparative, doivent être constituées :

- soit d'un mur plein n'excédant pas 1,80m. Lorsque la limite séparative jouxte la zone A ou N, les murs pleins sont interdits.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m à 1 m, surmonté d'un dispositif à claire voie de conception simple, d'un grillage ou d'un ouvrage de serrurerie, pouvant être doublé d'une haie vive aux essences végétales variées. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 m.
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive aux essences végétales variées. Lorsque la clôture est à l'alignement de la voie le grillage doit obligatoirement être doublé d'une haie vive aux essences végétales variées.
- Soit d'une haie vive aux essences végétales variées.

Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, cette dernière doit être constituée d'un grillage simple ou d'un ouvrage de serrurerie d'une hauteur maximale de 1,20 m éventuellement doublée d'une haie vive aux essences végétales variées.

#### **Dans la zone UX**

Les clôtures, qu'elles soient à l'alignement de la voie, donnant sur la rue et les espaces publics ou en limite séparative, doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un grillage ou d'un treillis soudé, pouvant être doublé d'une haie vive aux essences végétales variées. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 m
- soit d'un grillage ou d'un treillis soudés d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive aux essences végétales variées.

#### **Dans la zone 1AUX**

Les clôtures, qu'elles soient à l'alignement de la voie, donnant sur la rue et les espaces publics ou en limite séparative, doivent être constituées d'un treillis soudé ou panneaux rigides, de teinte foncée et sobre, d'une hauteur maximale d'1,80 m.-Une ouverture de 0,10 m entre le sol et le panneau doit être respectée. La clôture sera accompagnée par la plantation d'une haie champêtre aux essences végétales variées : il est attendu 5 essences au minimum.

### **Dans les zones A et N**

Les clôtures à l'alignement de la voie ou donnant sur la rue et les espaces publics doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un dispositif à claire voie de conception simple ou d'un grillage, pouvant être doublé d'une haie vive aux essences végétales variées ;
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublée d'une haie vive aux essences végétales variées ;
- soit d'une haie vive aux essences végétales variées.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées :

- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive aux essences végétales variées. Les dispositifs à claire voie sont autorisés dans la limite de 50% du linéaire de clôture.
- soit d'une haie vive aux essences végétales variées.

Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, cette dernière doit être constituée d'un grillage simple d'une hauteur maximale de 1,20 m éventuellement doublée d'une haie vive aux essences végétales variées.

**Dans les zones N et A concernées par des trames corridors et zones fonctionnelles repérées comme « espace à protéger au titre de l'article L151-23 » du code de l'urbanisme, les clôtures seront perméables au déplacement de la petite faune.**

## **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'aspect extérieur des constructions doit être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région sont interdites.

### **Concernant les façades**

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur. Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, ...

#### **Pour toutes les constructions, hormis les constructions à usage d'exploitations agricoles, forestières, industriels et entrepôts**

Les façades doivent respecter les teintes retenues dans le nuancier, qu'elles soient enduites ou que ce soit un bardage (à l'exception des bardages composé de matériaux naturels qui pourront garder leur aspect naturel (bois, pierre...)). Le nuancier est présenté en Mairie et annexé au présent règlement.

*Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de type véranda.*

En cas de rénovation/réhabilitation, les matériaux employés en façade peuvent être identiques à l'ancienne construction.

#### **Pour les constructions à usage d'exploitations agricoles, forestières, industriels et entrepôts**

La sobriété et la qualité des finitions doivent être recherchées. Les matériaux blancs et réfléchissants et les couleurs vives sont interdits. Le nombre de matériaux et de couleurs sont à limiter afin d'obtenir une certaine sobriété. Les couleurs neutres et sombres, proches de celles existantes dans le paysage sont à privilégier.

*Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux tunnels et serres agricoles.*

### **Pour toutes les constructions**

Les ouvrages techniques (de type pompes à chaleur, climatiseurs, ...) ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti. Il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public. Ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et habillés par un caisson en harmonie avec les teintes de celle-ci.

Dans la zone UA uniquement, les ouvrages techniques ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

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

## **Concernant les toitures**

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

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe. Leur pente est comprise entre 30 et 40%. Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante. L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan. Si la toiture est en pente, la couverture doit être réalisée avec des tuiles creuses ou romanes, à grande ondulation, de teinte rouge ou rouge nuancé.

En cas de restauration la toiture nouvelle (pente et couverture) peut être réalisée conformément à l'ancienne.

*Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de type véranda ou auvent pour lesquelles des pentes moindres et d'autres matériaux de couverture pourront être admis.*

Dans la zone UA uniquement, les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que si elles servent à la jonction de deux volumes ou qu'elles concernent l'extension d'une construction existante et que leur insertion dans l'environnement est démontrée. Elles sont cependant autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans les autres zones, les toitures terrasses de préférence végétalisées sont autorisées.

### **Pour les constructions à usage d'activités et notamment les constructions à usage de commerce de gros, d'industrie, d'entrepôts, exploitations agricoles et forestières, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics**

Des pentes inférieures à 30% sont autorisées.

Dans les zones UX et 1AUX uniquement, et pour les constructions dont l'emprise au sol dépasse 50m<sup>2</sup>, les toitures terrasses devront obligatoirement être végétalisée sauf pour les surfaces recouvertes de panneaux photovoltaïques. De plus, les toitures en dents de scies (sheds), d'une pente supérieure à 30% pourront être autorisées à condition de garantir leur insertion à l'environnement bâti et paysager alentour.

Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance. Leur teinte sera choisie dans les tons bruns ou rouge tuile en fonction du matériau de couverture retenu afin de s'intégrer dans le contexte bâti ou naturel. Les tons gris sont autorisés uniquement pour les bâtiments agricoles et forestiers.

Les matériaux présentant une teinte naturelle nuancée et non brillante (type cuivre, zinc, ...) peuvent également être autorisés à condition qu'ils s'adaptent à l'environnement de la construction.

*Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux serres agricoles et aux tunnels.*

### **Pour toutes les constructions**

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

## **Concernant les ouvertures et les menuiseries**

### **Pour les toitures et pour toutes les zones**

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Cependant sont autorisées les châssis vitrés dans les toitures pour permettre l'aménagement des combles. Par ailleurs, les ouvertures sont autorisées lorsqu'elles sont intégrées à la pente du toit, y compris les panneaux solaires.

### **Sur les façades et pour toutes les zones, hormis la zone UA**

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie, quant à leur disposition et à leur dimension. Les menuiseries doivent respecter les teintes retenues dans le nuancier présenté en Mairie et annexé au présent règlement.

### **Sur les façades et uniquement pour la zone UA**

Les ouvertures dans les façades doivent présenter un alignement. La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur, sauf pour les ouvertures donnant accès à un garage, à une remise ou pour les portes fenêtres. Les percements carrés sont autorisés dans le cas des combles habitables, dans la limite de 0,80 m de côté.

Les portes, portes-fenêtres et fenêtres doivent être recouvertes d'un linteau droit en ce qui concerne les pièces d'habitation.

Les volets doivent être à un ou deux battants et se rabattre sur la façade sauf impératif technique en rez-de-chaussée. Les volets roulants sont interdits.

## **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

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

- **En toiture, ces panneaux** seront intégrés dans la pente de la toiture.
- **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures.
- **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

## **DISPOSITION PARTICULIERES APPLICABLES AUX SECTEURS OU ELEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions isolées ou situées dans les secteurs repérés au titre de l'article **L151-19 du Code de l'urbanisme** (à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics) **doivent respecter les dispositions suivantes :**

- Les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article **L151-19 du Code de l'urbanisme** identifiées au document graphique comme « éléments bâties à préserver » **doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.**
- **Toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que les espaces végétalisés organisant l'unité foncière.**
- **Les adjonctions devront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit** dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant et les constructions environnantes. Les teintes seront conformes au nuancier défini.
- **Si les adjonctions** doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.  
Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîte de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîte sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 m par rapport au faîte du bâtiment existant.
- **Les murs en pierre de taille** (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé. Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits et la couche de finition (badigeon) devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble. Ils seront réalisés à la chaux naturelle et sable local (enduit prêt à l'emploi proscrit).
- **Les toitures terrasses** sont autorisées sous réserve qu'elles servent à la jonction de deux volumes, qu'elles concernent l'extension d'une construction existante ou pour les annexes, dans la limite de 20% de la surface totale de toiture (existant + extension) et que leur insertion dans l'environnement urbain soit démontrée.
- **Les menuiseries** présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur).
- **Pour le percement de nouvelles ouvertures**, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.
- **Les ouvertures dans les façades** doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité.
- **Les ouvertures carrées** sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.

- **Les caissons des volets roulants** ne seront pas saillants et seront intégrés dans la maçonnerie. S'ils ne peuvent être intégrés à la maçonnerie, ils seront masqués par des lambrequins.

## **TITRE 7. ARTICLE 2.4 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,40m x 5,00 m) et facilement accessibles.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 200 mètres autour du projet ;
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 mètres.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, de la surface de plancher en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b>	
<b>Exploitations agricoles</b>	Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.
<b>Exploitations forestières</b>	
<b>HABITATIONS</b>	
<b>Logement</b>	<p><b>Pour le stationnement des véhicules motorisés</b></p> <p>Pour les constructions neuves, et en cas d'extension, de réaménagement et de changement de destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour une superficie de 0 à 30 m<sup>2</sup> inclus de surface de plancher : 1 place de stationnement par logement</li> <li>• Pour une superficie de 30 à 90 m<sup>2</sup> inclus de surface de plancher : 2 places de stationnement par logement</li> <li>• Pour une superficie supérieure à 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 3 places de stationnement par logement</li> </ul> <p>Par ailleurs, 1 place supplémentaire pour 2 logements construits devra être prévue pour le stationnement des visiteurs.</p> <p><b>Pour le stationnement des deux roues</b></p> <p>Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos. Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m<sup>2</sup> pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m<sup>2</sup> pour les autres typologies de logements.</p> <p>Ainsi, il est attendu 1 emplacement minimum par logement.</p> <p>Si le nombre de place est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.</p>
<b>Hébergement</b>	Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.

<b>COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE</b>	
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	<p><u>Dans les zones UA et UB</u></p> <p>Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité.</p>
<b>Restauration</b>	<p>Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité.</p>
<b>Commerce de gros</b>	<p>Il est attendu 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. De plus, <u>dans la zone 1AUX uniquement</u> il est attendu 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher liées aux éventuels bureaux et showroom du commerce de gros.</p>
<b>Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	<p><u>Dans la zone UA</u>, le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité.</p> <p><u>Dans la zone UB</u>, il est attendu 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p><u>Dans le secteur UXs</u>, il est attendu 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	<p>Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité.</p>
<b>Cinéma</b>	
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	<p>Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité.</p>
<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	
<b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	
<b>Salles d'art et de spectacles</b>	
<b>Equipements sportifs</b>	
<b>Autres équipements recevant du public</b>	

<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	
<b>Industrie</b>	Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.
<b>Entrepôts</b>	<u>Dans la zone 1AUX uniquement</u> , il est attendu 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.
<b>Bureau</b>	<p><b>Pour le stationnement des véhicules motorisés</b></p> <p><u>Dans la zone UA</u> le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité.</p> <p><u>Dans la zone UB</u> il est attendu 1 place de stationnement par tranche complète de 20m<sup>2</sup></p> <p><u>Dans les zones UX et 1AUX</u>, il est attendu 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p><b>Pour le stationnement des deux roues</b></p> <p>Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination de bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1,5 m<sup>2</sup> de local par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.