

Envoyé en préfecture le 11/09/2025

Reçu en préfecture le 11/09/2025

Publié le

ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

Berger
Levisault



DEPARTEMENT DU RHONE
COMMUNE DE POMMIERS



Plan Local d'Urbanisme

Le règlement

Modification n°2

Pièce n°	Lancement procédure	Document soumis à enquête publique	Approbation
04	13 janvier 2025	du 16 juin au 1 ^{er} juillet 2025	8 septembre 2025

Envoyé en préfecture le 11/09/2025

Reçu en préfecture le 11/09/2025

Publié le



ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

Sommaire

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES	5
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	7
2. EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL.....	7
3. DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	7
4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.	8
5. PRISE EN COMPTE DES RISQUES	9
5-1 - RISQUES SISMIQUES :.....	9
6 . LE PPRNI DE DU VAL-DE-SAONE	10
7. ACCES ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES	11
8 – PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE	11
9. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES.....	11
10. DEFINITIONS	12
TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES "ZONES U"	19
ZONE UA.....	21
ZONE UB	35
ZONE UC	47
ZONE UH.....	59
ZONE UT.....	75
ZONE Ui.....	85
TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES "ZONES AU".....	95
ZONE AUa	97
TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES "ZONES A"	107
Zone A	109
TITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES "ZONES N"	119
ZONE N	121
TITRE 6. ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS : ZONE A ET N, A L'EXCEPTION DU SECTEUR NHP	134

Envoyé en préfecture le 11/09/2025

Reçu en préfecture le 11/09/2025

Publié le



ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

Titre 1. Dispositions générales

Envoyé en préfecture le 11/09/2025

Reçu en préfecture le 11/09/2025

Publié le



ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **Pommiers**.

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

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

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

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

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

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Toute contrevenante sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3. DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Art. *R.123-5. - Les zones urbaines sont dites "zones U"

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Art. *R.123-6. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à

implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. *R.123-7. - Les zones agricoles sont dites "zones A"

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

En zone A peuvent seules être autorisées:

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'existence d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14 de l'article L123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Art. *R.123-8. - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent seuls être autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de COS mentionnés à l'article L123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent des transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

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

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
 - ▶ d'habitation,
 - ▶ hôtelier,
 - ▶ de commerce,
 - ▶ industriel,
 - ▶ artisanal,
 - ▶ de bureaux,
 - ▶ d'entrepôts,
 - ▶ agricole,
 - ▶ de stationnement,
 - ▶ d'annexes,

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

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

5. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

5-1 - Risques sismiques :

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 au vu du zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction.

5-2- Risques géologiques :

La commune a confié au bureau d'études Hydrogéotechnique Sud Est la réalisation de ces études d'aléas. A partir des observations géologiques de surface, deux types de zones ont été mises en avant :

- **Type 1** : zones de pente supérieure à 20° et/ou le substratum rocheux peut affleurer de manière sporadique ou être pressenti à profondeur faible (<2m) à moyenne (2 à 4 mètres).
- **Type 2** : zones de faibles pente inférieure à 20°

Contraintes de constructibilité :

Zones de type 1 repérées par des croix de couleur orange sur le document graphique

On pourra y autoriser des terrassements, extensions, constructions nouvelles et/ou reconstructions en recommandant :

Pour ce qui est de leur implantation :

- de respecter un retrait de 5 mètres minimum des zones de pente supérieure à 25°,
- de s'écarter des creux de talweg et zones humides (problème de ravinement, portance des sols, gestion des eaux de ruissellement...)

Pour ce qui est des fondations

- de respecter les règles de l'art et les règles DTU,
- de descendre les fondations des bâtiments au rocher compact ou à un horizon suffisamment porteur (arène, cailloux et blocs...) ; pas de fondation arrêtée dans des remblais ou faciès meuble type argileux ou limoneux,
- de prévoir des volumes de gros béton de rattrapage des irrégularités du toit des horizons porteurs.

Pour ce qui est des piscines

- de prévoir des ouvrages en béton armé notamment si celles-ci sont mises en place en zone de remblais,
- de les poser sur une base drainante avec évacuation gravitaire des eaux de drainage au réseau ou vers un dispositif de rétention,
- de prévoir des plages étanches

Pour ce qui est des terrassements

Pour les terrains de couverture :

- de limiter les amplitudes de mouvement de terre à 3 m en déblais et 3 m en remblais,
- d'interdire tout stockage de matériaux en crête de talus,
- de limiter les pentes de talus à 3 Horizontal pour 2 Vertical,
- si ces pentes et amplitudes sont jugées insuffisantes, de prévoir des dispositifs de soutènement à dimensionner par une étude spécifique,
- de poser les remblais éventuels sur redans d'accrochage avec base drainante

Pour le socle rocheux :

- de limiter les pentes de talus à 1 Horizontal pour 3 Vertical hors présence d'eau et à 1H/1V en présence de venue d'eau

Pour ce qui est du drainage et de la gestion des eaux usées et pluviales

- d'interdire toute infiltration d'eau en contexte de pentes,
- de capter toutes venues d'eau observées à l'ouverture des terrassements (éperons ou masques drainants),
- de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pentes
- de raccorder les habitations nouvelles au réseau d'eaux usées ou on s'orientera vers des filtres à sables drainés verticaux, solution transitoire soumise à l'autorisation des services compétents. Le rejet des eaux usées après traitement reste problématique : il sera interdit dans les pentes et impossible en profondeur dans le rocher, ce qui impose de conduire ces eaux jusqu'à un exutoire susceptible de les recevoir (ruisseau en eau permanente, fossé...)
- de gérer les eaux pluviales par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin...) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel (hors zone de forte pente).

Zone de type 2 repérée par des croix de couleur verte sur le document graphique:

On y autorisera le terrassements, extensions, constructions nouvelles et/ou reconstructions sous réserve de respecter :

- les règles de l'Art, les règles DTU,
- un retrait de 5 mètres minimum des zones de pentes supérieures à 20°. A défaut, on appliquera les recommandations données pour les zones de type 2

L'étude réalisée par Hydrogéotechnique Sud-Est est annexée au présent règlement.

5-3- Retrait Gonflement des argiles

La commune est concernée par un risque faible et moyen de gonflement et retrait des argiles

6 . LE PPRNI DE DU VAL-DE-SAONE

Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation du Val de Saône a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2012 361- 0003 en date du 26 décembre 2012. Ce document est annexé au présent PLU.

7. ACCES ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES

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

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

8 – PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE

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

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

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

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

A ce titre est concernée **L'A6**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 1** suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3422 en date du 2 Juillet 2009 et **affectée par des zones de bruit d'une largeur de 300 mètres** de part et d'autre de l'infrastructure.

A ce titre est concernée **la RD 306**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 3** suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3422 en date du et **affectée par des zones de bruit d'une largeur de 100 mètres** de part et d'autre de l'infrastructure.

A ce titre est concernée **la RD 338**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 3** suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3422 en date du 2 Juillet 2009 et **affectée par des zones de bruit d'une largeur de 100 mètres** de part et d'autre de l'infrastructure.

A ce titre est concernée **la voie ferrée, ligne de Paris- Lyon à Marseille Saint Charles**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 1** suivant l'arrêté préfectoral n° 2009-3422 en date du 2 Juillet 2009 et affectée par des zones de bruit d'une largeur de 300 mètres de part et d'autre de l'infrastructure

9. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 16 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1-9 du code de l'urbanisme).

10. DEFINITIONS

Accès

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

Acrotère

Muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité

Affouillements et exhaussements de sol

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, à moins qu'ils ne soient nécessaire à l'exécution d'un permis, les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m² (R.421-23 (f) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares (R.421-19(k) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur au moins égale à 2 mètres et d'une surface au moins égale à 100 m² sont soumis à permis d'aménager quel que soit leur importance (R 421-20 du code de l'urbanisme).

Aires de stationnement ouvertes au public

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

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

Aires de jeux et de sports ouvertes au public

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

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

Alignement

Limite entre les fonds privés et le domaine public. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

Aménagement

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

Annexe

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

Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

Caravane

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Changement de destination

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

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

Clôture

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

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

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

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Rapport entre la surface de plancher et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Coefficient de pleine terre (C.P.T.)

Par « pleine terre », on entend les espaces de sols végétalisables où la continuité entre le sol et le sous-sol est assurée (les sols sur dalles ne sont donc pas de pleine terre). Les surfaces de pleine terre sont des espaces sans structure en sous-sol (hormis les réseaux) et sans revêtement imperméable (terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, pelouse, jardins, noues...).

Constructions à usage d'activité économique

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

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

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

Constructions à usage artisanal

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

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

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

Constructions à usage de stationnement

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

Dépôts de véhicules

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

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

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

Egout de toiture

L'égout de toiture est la partie inférieure du versant d'un toit où s'écoulent les eaux pluviales. Dans le cas d'une toiture terrasse, on parlera d'acrotère.

Emprise au sol

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

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Exploitation agricole

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

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

Extension

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

Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

Habitations légères de loisirs

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

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

Hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de l'égout du toit ou de l'acrotère jusqu'au terrain naturel.

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

Impasse

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

Opérations d'aménagement ou de construction

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

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

Oriel

Un oriel est une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

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

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

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

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

Reconstruction d'un bâtiment

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre et dès lors que ces bâtiments avaient été régulièrement édifiés.

Retrait des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures, balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entraient pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les débords, notamment les débords de toiture, même inférieurs à 0,40 m, **ne sont pas autorisés au-delà de la limite séparative**.

Stationnement de caravanes

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

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

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

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

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 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 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

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

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

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

Voirie

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

Volume

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

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

Envoyé en préfecture le 11/09/2025

Reçu en préfecture le 11/09/2025

Publié le



ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine centrale multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant au centre-Bourg de la commune.

Cette zone de forte densité est composée d'un bâti implanté sur un parcellaire majoritairement serré et en ordre continu

Elle rassemble une grande partie des équipements, commerces et services de proximité de la commune.

La zone UA est organisée en 2 secteurs:

- **Un secteur UAa** correspondant au centre historique de Pommiers,
- **Un secteur UAb** correspondant à la 1^{ère} couronne urbaine du centre historique dans laquelle on retrouve le pôle pédagogique et une galerie commerciale. Ce secteur comprend un **sous-secteur UAb3 rattaché à l'Orienta**tion** d'Aménagement et de programmation**

Dans la zone UA, **l'édification des clôtures*** est subordonnée à une **déclaration préalable**, par délibération du Conseil Municipal du 26 Mars 2013 et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

La zone UA est en outre concernée par une Servitude d'Utilité Publique au titre de la protection du patrimoine.

Elle est concernée **par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5 16° (aujourd'hui L151-15)** du Code de l'urbanisme, qui autorise 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 ».

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

Article UA 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- a) Les **constructions neuves** et travaux sur constructions existantes à usage :
 - agricole si elles ne remplissent pas les conditions énumérées à l'article UA2 b)
 - d'entrepôt
 - industriel
- b) Le **camping et le stationnement des caravanes** * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *.
- c) Les **autres occupations et utilisations du sol** suivantes:
 - les parcs d'attraction * ouverts au public
 - les garages collectifs de caravanes *
 - les dépôts de véhicules *
- d) L'ouverture de **carrières***

Article UA 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions

- a) Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes à usage:
 - **d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de **3 logements, 30%** de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif social **à l'exception du sous secteur UAb3**
 - **d'habitation dans le secteur UAb3** à condition que **35% du nombre de logements total de ce secteur couplé au secteur UB3** soit affectée à du logement abordable ou locatif social. Si un secteur identifié dans les Orientations d'aménagement et de programmation est déjà urbanisé ou si il est en cours de construction et si le nombre de logements est excédentaire par rapport au 35% requis, le pourcentage de logements abordables ou en locatif social pourra être réajusté pour conserver l'équilibre sur l'ensemble du secteur.
 - **artisanal** dans la limite de **150 m²** de Surface de Plancher*, surfaces de stockage non comprises
 - **agricole** à condition qu'elles s'implantent sur un tènement foncier où existe déjà une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU.
 - **d'annexe** (sauf piscines), lorsqu'elle constitue un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la limite de **40 m²** d'emprise au sol et d'une annexe par tènement.
- b) Les **piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.
- c) Les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient **réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité**.
- d) Les **affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Règles particulières

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « **linéaires toutes activités à préserver** » doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales, des activités artisanales ou à des bureaux.

Dans le périmètre d'OAP de Trézette, et pour toute opération de logements collectifs dont la surface de plancher est supérieure à 500m², l'intégralité de la SDP des rez de chaussée devra être occupée par des commerces, services ou bureaux

Article UA 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

Accès*

- a) **Les accès à toutes opérations ou constructions** doivent être limités au strict nécessaire et être assurés par une voie publique ou privée aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. En outre, l'accès doit être localisé par l'appréciation des éléments suivants :
 - la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction
 - 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 la construction (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.
- b) 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.

Voirie*

- a) 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 et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et des déplacements en modes doux et des besoins en stationnement**.

Toute voie nouvelle **doit être adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

- b) La **voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

- c) Les **voies en impasse*** ne doivent pas excéder **100 m** de longueur et doivent disposer d'une plate-forme de retournement permettant aux services publics de faire aisément de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. Des **aires spécifiques pour le dépôt des poubelles** devront être mises en place dans le cas où la voie dessert plus de 4 lots.

Article UA 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un **réseau d'égouts susceptible** de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit prévoir à leur échelle des dispositifs de rétention ou d'infiltration à la parcelle pour limiter les débits de rejets vers le réseau d'eau pluviale.

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**.

Article UA 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UA 6

Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

Les bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 25 mètres.

Bande de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale.

Règle générale d'implantation

Dans la bande de constructibilité principale, les façades des constructions doivent s'implanter à l'alignement* actuel ou futur.

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

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions par rapport aux voies n'est pas réglementée. Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les aménagements, extensions des bâtiments existants implantés différemment de la règle générale,
- Les constructions à usage d'annexes et de stationnement,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif et les constructions à usage d'équipement public ou collectif,
- Les piscines et abris de piscine.

qui s'implanteront soit à l'alignement*, soit avec un retrait minimum d'1m

Préservation d'un mur de clôture : afin de préserver les murs en pierres existants implantés à l'alignement et repérés au titre de l'article L123-1-5 7° (aujourd'hui L151-19) du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles et extensions peuvent s'implanter avec un recul maximum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Article UA 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul du retrait

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (débords de toiture, éléments architecturaux et de modénature compris) au point le plus proche de la limite séparative.

Règle générale d'implantation

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions s'implanteront sur une limite séparative au moins. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 3m entre tout point de la construction et la limite séparative. Pour marquer la voie, la continuité sera alors assurée par des murs de clôtures ou par une construction annexe.

Les constructions peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 3,50m à l'égout* ou à l'acrotère*.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants, implantés différemment de la règle générale
- Les constructions à usage d'annexes et de stationnement,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif et les constructions à usage d'équipement public ou collectif,
- Les piscines et abris de piscine.

qui s'implanteront sur limite ou avec un retrait minimum de 1m.

Article UA 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UA 9

Emprise au sol*

Non réglementé

Article UA10

Hauteur maximum des constructions

Règle générale

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur* maximale est fixée à **9 m** à l'égout* du toit ou à l'acrotère, et une tolérance de 1,50 m en plus ou en moins sera acceptée avec la ou les constructions voisines.

La hauteur des annexes* est limitée à 3,50 m à l'égout* du toit ou à l'acrotère*.

Règles particulières

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

- les **aménagements* et extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction
- les **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

Article UA 11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

1- Règles communes aux secteurs UAa et UAb

Les constructions nouvelles doivent respecter un ensemble de règles garantissant l'insertion dans le paysage et le respect du caractère du bâti ancien. La conception des immeubles nouveaux, tout en faisant place à la création architecturale contemporaine devra s'appuyer sur la culture architecturale et urbaine du lieu.

1-1 Toitures

Caractéristiques des toitures.

Les lignes principales de faîtage seront parallèles aux voies ou aux axes de composition.

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 40%.

Les toitures à quatre pans pourront être autorisées à condition que le faîtage soit au moins égal au 2/3 de la plus grande dimension du bâtiment, sans être inférieur à 6 mètres.

Les toitures à trois pans ne seront autorisées que dans le cas de construction accolée à une plus grande.

Les jacobines, chien assis, lucarnes de toutes espèces sont interdits.

Les châssis de toiture pourront être admis dans la mesure où ils ne sont pas visibles depuis la rue. Leur surface vitrée n'excédera pas 0,50 m².

Lorsque le corps de bâtiment principal comporte un étage, les toitures terrasses sont admises sous réserve :

- que leur emprise n'excède pas 20% de l'emprise totale des bâtiments,
- que leur hauteur soit limitée au premier étage,
- qu'elles soient accessibles de plain-pied depuis le logement.
-

1-2 Clôtures

1-2-1 - Clôture existante :

Les murs de clôture existant sur la voie publique seront maintenus :

- Murs surmontés d'une grille,
- Murs avec couverture en tuiles,
- Murs avec couverture en pierre,

En cas de nécessité, pour des raisons dûment fondées, (alimentation de chantiers impossible, volonté de construire à l'alignement, etc...), il sera possible d'abattre une partie du mur, sous réserve de rebâtir la partie manquante à l'identique dès l'achèvement des travaux.

1-2-2 - Clôture à créer en limite de la voie publique :

Les clôtures seront construites sur l'alignement et mesureront entre 1,20 et 2,00 mètres de hauteur.

Elles seront constituées :

- soit par un mur en maçonnerie enduit ou en pierres apparentes correctes sur toute la hauteur,
- soit par un mur bahut de même aspect (pierre ou enduit), et surmonté d'une grille en ferronnerie, complétant la hauteur nécessaire.

1-2-3 - Clôture à créer sur limites séparatives :

Les clôtures ne dépasseront pas 2 mètres de hauteur.

1-3 Mouvements de sol

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

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

- Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 2m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).
- Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus.
- **La pente des talus** ne devra pas excéder 40% et ceux-ci devront être plantés.

Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Les mouvements de terre seront limités à 50 cm et la terre sera régaliée en pente douce. Pour les mouvements de terre supérieurs à cette dimension, sera établi un mur de soutènement faisant terrasse en pierres appareillées.

Les enrochements sont interdits. Lorsque plusieurs volumes composent le bâti ; ils devront s'implanter de manière que les différents corps de bâtiments respectent un plan orthogonal ou parallèle entre eux.

2- Règles applicable au secteur UAa

2-1 Volumes

Lors d'extensions :

- Les volumes devront être traités avec le même soin que la construction principale, notamment en ce qui concerne la couverture et les façades.
- Les extensions devront se situer à un niveau inférieur à celui de l'égout de l'immeuble principal.
- La construction en encorbellement est interdite. De même la création de balcon sur un bâtiment qui n'en comportait pas est interdite.

2-1-1 - Garages

La création de garage(s) individuel(s) donnant sur l'espace public pourra être interdite pour raison de sécurité ou de préservation de la qualité patrimoniale de l'immeuble.

Les garages construits à l'intérieur des îlots devront être traités de la même façon et avec le même soin que la construction principale, (que ceux-ci soient dans la construction ou soient une construction annexe), notamment en ce qui concerne les façades et les couvertures.

2-2 Toitures

2-2-1 - Caractéristiques des toitures.

La transformation du sens de faîtage (sauf amélioration technique), est interdite.

Des dérogations seront admises après recherches d'intégration, soumises au préalable pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France.

Les châssis de toitures sont admis, s'ils sont invisibles de la rue. Leur surface vitrée n'excèdera pas 0.50 m2.

2-2-2 - Matériaux de couverture :

Les tuiles utilisées devront s'intégrer avec les toitures environnantes existantes.

Les couvertures seront exécutées :

- De préférence en tuiles creuses de terre cuite anciennes réemployées,
- En tuiles creuses de terre cuite nuancées neuves,
- A défaut avec des tuiles en terre cuite de couleur naturelle rouge dites « romanes », à grande ondulation conformes aux modèles déposés en mairie.
- Les tuiles rouges vieillies pourront être acceptées.
- Les tuiles en terre cuite vernissées dites écailles pourront être utilisées, uniquement en couverture de petits bâtiments (puits...) qui en comportaient.

Pour l'utilisation de système de production d'énergie en toiture (et en élévation), une étude d'intégration sera réalisée afin de garantir l'intégration dans le cadre paysager et urbain du secteur. Les dispositifs ne devront en aucun cas être visibles depuis l'espace public dans le périmètre de servitude d'utilité publique lié à la protection patrimoniale

2-3 Matériaux de façades

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits (béton grossier, briques qui ne sont pas de parement parpaings d'agglomérés, etc.), ne pourront pas rester apparents.

Le ciment gris et nu, les enduits de type "tyrolienne", "rustique", sont interdits, sauf dans le cas de traitement ancien, en harmonie avec le bâtiment qui les reçoit.

Les enduits à base de chaux offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect que les enduits utilisés pour les restaurations pourront être mis en œuvre.

Les façades devront être traitées avec simplicité et harmonie, les matériaux d'imitation étant rigoureusement interdites (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc.).

Les pierres de façade pourront rester apparentes dans la mesure où l'appareillage le permet.

Pour les constructions devant être enduites, les enduits recouvriront les pierres de façade, y compris sur les chaînes d'angle et à l'approche des baies.

Si l'encadrement de baie est de nature à rester apparent l'enduit s'arrêtera de manière nette sans détourner les queues de pierres.

Les badigeons à la chaux sont autorisés, ils pourront comporter des décors en trompe-l'œil, dans le respect des techniques et des procédés traditionnels.

Les matériaux utilisés seront de nature et de mise en œuvre traditionnelle.

Les enduits de couleur blanche sont interdits.

2-4 Percements

Pour la création de nouveaux percements, (si ceux-ci sont indispensables) la proportion et la forme devront s'accorder à celles des ouvertures existantes d'origine, en veillant à préserver les équilibres ainsi que les rythmes de pleins et de vides.

De même, les encadrements en pierres de ces nouveaux percements devront s'inspirer des percements existants sur le bâtiment.

En cas de surélévation de maisons existantes, il peut être envisagé la création de petites baies carrées en attique (étage bas sous combles).

2-5 Menuiseries

2-5-1 – Châssis

Les menuiseries seront réalisées :

- Soit à l'identique, pour celles présentant un caractère patrimonial,
- Soit inspirées des formes anciennes,
- Soit pour les fenêtres à trois carreaux par vantail dans le sens de la hauteur avec châssis ouvrant à la française, dans le modèle le plus simple, qui devra s'accorder à la proportion du percement. Ces

carreaux seront plus hauts que larges.

Le traitement contemporain d'un nouveau percement peut être envisagé et accepté après examen de chaque cas d'espèce par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les portes auront un dessin sobre en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

2-5-2 - Volets

Les volets seront de type :

- à panneaux et traverses,
- à doubles lames (lames horizontales sur le côté intérieur, lames verticales sur le côté extérieur).
- à persiennes pour les baies qui en comportaient. En position repliée, elles devront être dissimulées derrière un lambrequin.

Les volets roulants et les volets repliables en tableau sont interdits.

3- Règles applicables au secteur UAb

3-1 Volume

3-1-1 - Généralités

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel et bâti existant.

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

3-1-2 - Balcons

Les balcons ne présentant pas une avancée supérieure à 1,00 m du nu de la façade sont autorisés

Les garde-corps pleins sont interdits.

3-2 Matériaux de couverture

Les tuiles utilisées devront s'intégrer avec les toitures environnantes existantes.

Les couvertures seront exécutées :

- De préférence en tuiles creuses de terre cuite nuancées neuves,
- A défaut avec des tuiles en terre cuite dites "romanes" à grande ondulation conformes aux modèles déposés en mairie.
- Les tuiles rouges nuancées pourront être acceptées.

Pour l'utilisation de système de production d'énergie en toiture (et en élévation), une étude d'intégration pour avis sera réalisée afin de garantir l'intégration dans le cadre paysager et urbain du secteur. Les dispositifs ne devront en aucun cas être visibles depuis l'espace public dans le périmètre de servitude d'utilité publique lié à la protection patrimoniale

3-3 Matériaux de façade

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits (béton grossier, briques qui ne sont pas de parements, parpaings d'agglomérés, etc...), seront enduits.

Le ciment gris et nu, les enduits de type "tyrolienne", "rustique", « écrasé » sont interdits.

Tout enduit de couleur blanche est interdit.

Les façades devront être traitées avec simplicité et harmonie, les matériaux d'imitation étant rigoureusement interdits (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc...).

Les matériaux utilisés seront de nature et de mise en œuvre traditionnelle.

Des matériaux et techniques nouvelles pourront être utilisés sous réserves de leur intégration dans l'environnement.

3-4 Percements

Dans le cas des constructions neuves, mais dans le style traditionnel, les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, devront avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical, et dont le rapport entre la hauteur et la largeur sera au moins égal à 1.4 (hauteur divisée par largeur = 1.4).

Pour les fenêtres, la hauteur prise en compte pourra comprendre la coudière (pente et rejingot compris).

Les petites baies carrées seront admises en attique (étage bas sous combles).

D'autres types d'ouvertures pourront être admis, après études d'intégration soumises au préalable à l'Architecte des Bâtiments de France.

3-5 Menuiseries

3-5-1 - Volets

Les volets pourront être soit du type :

- à panneaux et traverses
- A double lames (lames horizontales côté intérieur, lames verticales côté extérieur).
- À persiennes. Elles seront réalisées en lames empilables. Elles seront dissimulées, en position repliée par un lambrequin.
- Les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre est non saillant du nu extérieur de la maçonnerie.

3-6 Auvents – Vérandas

Les vérandas devront être réalisées à l'arrière de la construction, et dans tous les cas invisibles depuis l'espace public.

Article UA 12

Réalisation d'aires de stationnement

Le **stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone**, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les **aires de stationnement** doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Règles relatives au stationnement des véhicules, pour les constructions à usage :

- **d'habitation** : 1 place de stationnement pour tout logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 30 m² et 2 places au-delà de 30 m² de surface de plancher*.
- **de bureau, hôtelier et de commerce** : 1 place de stationnement par tranche complète de **40 m²** de surface de plancher*.
- **d'artisanat** : 1 place par tranche complète de **70 m²** de surface de plancher*.

Règle relative au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant **4 logements**, de bureaux et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Leur dimension minimale pour cet usage est de **1 m² de local par tranche de 100 m² de Surface de Plancher*** affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

Article UA 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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

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

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

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

- a) Un coefficient de pleine terre minimal est imposé. Le coefficient de pleine terre est calculé à la parcelle ou au tènement. Les surfaces de pleine terre imposées peuvent être mutualisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Dans la zone UA, le coefficient de pleine terre ne doit pas être inférieur à **20%** sur la surface non bâtie.

- b) Les **aires de stationnement*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

A partir de 3 logements, il est demandé la réalisation d'un espace végétalisé collectif à l'opération.

Règle particulière

Au titre de l'article L130-1 (aujourd'hui L113-1 et L113-2) du Code de l'Urbanisme, les **espaces boisés classés** repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

Article UA 14

Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé

Article UA15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article UA16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé



ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant aux parties agglomérées assez denses en continuité du centre ancien de la commune.

Cette zone comprend un **secteur UBs**, réservé à l'implantation d'équipements à vocation socioéconomique. **Elle comprend également les secteurs UB1, UB2, UB3 et UB4** concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-2 b (aujourd'hui L151-41 4°) du code de l'urbanisme

Dans la zone UB, **l'édification des clôtures*** est subordonnée à une **déclaration préalable**, par délibération du Conseil Municipal du 26 Mars 2013 et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

La zone UB est concernée **par des risques géologiques repérés par des croix vertes sur le document graphique** Aucune disposition n'est à prendre en compte dans un contexte de pente inférieur à 20°. Au delà de 20°, les dispositions relatives à la zone orange (cf article 5-2 des dispositions générales) s'appliqueront.

La zone UB est en outre concernée **par une Servitude d'Utilité Publique au titre de la protection du patrimoine.**

Elle est concernée **par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5 16°** (aujourd'hui L151-15) du Code de l'urbanisme, qui autorise 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 ».

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

Article UB 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- a) **Toutes constructions neuves** dans les secteurs repérés comme « espace vert à préserver » au titre de l'article L123-1-5 7° (aujourd'hui L151-19) du code de l'urbanisme et reportés sur le document graphique à l'exception de celles énumérées à l'article 2.
- b) **Toutes constructions neuves** dans le secteur UBs à l'exception de celles énumérées à l'article 2
- c) **Les constructions neuves ou travaux sur constructions existantes** à usage:
 - agricole si elles ne remplissent pas les conditions énumérées à l'art. 2 b)
 - d'entrepôt
 - industriel
- d) Le **camping et le stationnement des caravanes** * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *.
- e) Les **autres occupations et utilisations du sol** suivantes:
 - les parcs d'attraction* ouverts au public
 - les garages collectifs de caravanes*
 - les dépôts de véhicules*
- f) L'ouverture de **carrières***

Article UB 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions

- a) **Les constructions neuves et les travaux sur les constructions** existantes à usage:
 - **d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de **3 logements, 30% de la surface de plancher*** soit affectée à du logement locatif social.
 - **d'habitation** à condition que **35% du nombre de logements total du secteur (UB1, UB2, UB3 (couplé avec le secteur UAb3) et UB4** soit affectée à du logement abordable ou locatif social. Si un secteur identifié dans les Orientations d'aménagement et de programmation est déjà urbanisé ou si il est en cours de construction et si le nombre de logements est excédentaire par rapport au 35% requis, le pourcentage de logements abordables ou en locatif social pourra être réajusté pour conserver l'équilibre sur l'ensemble du secteur.
 - **artisanal** dans la limite de **150 m²** de Surface de Plancher*, surfaces de stockage non comprises
 - **agricole** à condition qu'elles s'implantent sur un tènement foncier où existe déjà une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU.
- b) **Les annexes** (sauf piscines), lorsqu'elle constitue un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la limite de **40 m²** d'emprise au sol et d'une annexe par tènement.
- c) Les **piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.
- d) Dans le **secteur UBs**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles ont une vocation socioéconomique

- e) Les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient **réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité**.
- f) Les **affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Règles particulières

Dans les secteurs repérés comme « **espaces vert à préserver** » seules sont autorisées les constructions à usage d'annexes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement et les piscines (y compris couvertes) dans la limite d'une piscine par tènement.

Article UB 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

Accès*

- a) Les **accès à toutes opérations ou constructions** doivent être limités au strict nécessaire et être assurés par une voie publique ou privée aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. En outre, l'accès doit être localisé par l'appréciation des éléments suivants :
 - la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction
 - 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 la construction (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.
- b) 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.

Voirie*

- a) 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 et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et des déplacements en modes doux et des besoins en stationnement**.

Toute voie nouvelle **doit être adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

Sur les **voies publiques**, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

- b) La **voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
- c) Les **voies en impasse*** ne doivent pas excéder **100 m** de longueur et doivent disposer d'une plate-forme de retournement permettant aux services publics de faire aisément demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. Des **aires spécifiques pour le dépôt des poubelles** devront être mises en place dans le cas où la voie dessert plus de 4 lots.
- d) Toutes les **voies nouvelles** devront avoir une emprise minimum de 8m

Article UB 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Eaux pluviales

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit prévoir à leur échelle des dispositifs de rétention ou d'infiltration à la parcelle pour limiter les débits de rejets vers le réseau d'eau pluviale.

Dans les secteurs repérés par des croix vertes sur le document graphique et dans un contexte de pente supérieure à 20°, toute infiltration d'eau en contexte de pentes sera interdite. Il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pentes, de raccorder les habitations nouvelles au réseau d'eaux usées ou on s'orientera vers des filtres à sables drainés verticaux, solution transitoire soumise à autorisation des services compétents. Le rejet des eaux usées après traitement sera interdit dans les pentes et impossible en profondeur dans le rocher, ce qui impose de conduire ces eaux jusqu'à un exutoire susceptible de les recevoir (ruisseau en eau permanente, fossé... Les eaux pluviales seront gérées par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin...) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel (hors zone de forte pente).

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**.

Article UB 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UB 6

Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

Les bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 25 mètres

Bande de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale.

Règle générale d'implantation

Dans la bande de constructibilité principale, les façades des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

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

Le long de la route de Montclair (RD 70) et le long de l'espace vert à préserver au titre de l'article L123-1 5 7° du code de l'urbanisme, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions par rapport aux voies n'est pas réglementée. Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants, implantés différemment de la règle générale
- Les constructions à usage d'annexes et de stationnement,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif et les constructions à usage d'équipement public ou collectif,
- Les piscines et abris de piscine.

qui s'implanteront soit à l'alignement*, soit avec un retrait minimum de 1m

Préservation d'un mur de clôture : afin de préserver les murs en pierres existants implantés à l'alignement et repérés au titre de l'article L123-1-5 7° (aujourd'hui L151-19) du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles et extensions peuvent s'implanter avec un recul maximum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Article UB 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul du retrait

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (débords de toiture, éléments architecturaux et de modénature compris) au point le plus proche de la limite séparative.

Règle générale d'implantation

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions s'implanteront sur une limite séparative au moins ou avec un retrait qui ne pourra être inférieur à 3m entre tout point de la construction et la limite séparative.

Les constructions peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 3,50m à l'égout* ou à l'acrotère*.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants, implantés différemment de la règle générale
- Les constructions à usage d'annexes et de stationnement,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif et les constructions à usage d'équipement public ou collectif,
- Les piscines et abris de piscine.

qui s'implanteront soit sur limite soit avec un retrait minimum de 1m

Article UB 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

Article UB 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article UB 10

Hauteur maximum des constructions

Règle générale

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.
La hauteur* maximale est fixée à **9 m** à l'égout* du toit ou à l'acrotère*.
La hauteur des annexes est limitée à **3,50m** à l'égout ou à l'acrotère*.

Règle particulière

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

- les **aménagements* et extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction
- les **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente.
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

Article UB 11

Aspect extérieur des constructions

1- Généralités – Mouvements de sol

Les constructions nouvelles doivent respecter un ensemble de règles garantissant l'insertion dans le paysage et le respect du caractère du bâti ancien. La conception des immeubles nouveaux, tout en faisant place à la création architecturale contemporaine devra s'appuyer sur la culture architecturale et urbaine du lieu.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

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

- Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 2m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).
- Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus.
- **La pente des talus** ne devra pas excéder 40% et ceux-ci devront être plantés.

Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Les mouvements de terre seront limités à 50 cm et la terre sera régaliée en pente douce. Pour les mouvements de terre supérieurs à cette dimension, sera établi un mur de soutènement faisant terrasse en pierres appareillées.

Les enrochements sont interdits. Lorsque plusieurs volumes composent le bâti ; ils devront s'implanter de manière que les différents corps de bâtiments respectent un plan orthogonal ou parallèle entre eux.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique par des croix vertes et dans un contexte de pente supérieure à 20°:

Pour les terrains de couverture, il y a lieu de :

- de limiter les amplitudes de mouvement de terre à 3 mètres en déblais et 3 mètres en remblais
- de limiter les pentes de talus à 3 Horizontal pour 2 Vertical,
- si ces pentes sont jugées insuffisantes, de prévoir des dispositifs de soutènement

Pour le socle rocheux, il y a lieu de :

- limiter les pentes de talus à 1 Horizontal pour 3 Vertical hors présence d'eau et à 1H/1V en présence de venue d'eau

2- Volume

2-1 - Généralités

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel et bâti existant. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites.

2-2 - Balcons

Les balcons ne présentant pas une avancée supérieure à 1,00 m du nu de la façade sont autorisés. Les garde-corps pleins sont interdits.

3- Toitures

3-1 - Caractéristiques des toitures

Les lignes principales de faîtage seront parallèles aux axes de composition.

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 40%.

Les toitures à quatre pans pourront être autorisées à condition que le faîtage soit au moins égale au 2/3 de la plus grande dimension du bâtiment, sans être inférieur à 6 mètres.

Les toitures à trois pans ne seront autorisées que dans le cas de construction accolée à une plus grande.

Les jacobines, chien assis, lucarnes de toute espèce sont interdits.

Les toitures terrasses sont autorisées si leur surface ne dépasse pas 20% de l'emprise au sol de la construction

Les châssis de toiture pourront être admis dans la mesure, où ils ne sont pas visibles depuis la rue. Leur surface vitrée n'excèdera pas 0,50 m².

3-2 - Matériaux de couverture

Les tuiles utilisées devront s'intégrer avec les toitures environnantes existantes.

Les couvertures seront exécutées :

- De préférence en tuiles creuses de terre cuite nuancées neuves,
- A défaut avec des tuiles en terre cuite dites " romanes " à grande ondulation conformes aux modèles déposés en mairie.
- Les tuiles rouges nuancées pourront être acceptées.

Pour l'utilisation de système de production d'énergie en toiture (et en élévation), une étude d'intégration pour avis sera réalisée afin de garantir l'intégration dans le cadre paysager et urbain du secteur. Les dispositifs ne devront en aucun cas être visibles depuis l'espace public dans le périmètre de servitude d'utilité publique lié à la protection patrimoniale

4- Matériaux de façade

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits (béton grossier, briques qui ne sont pas de parements, parpaings d'agglomérés, etc...), seront enduits.

Le ciment gris et nu, les enduits de type "tyrolienne", "rustique", « écrasé » sont interdits.

Tout enduit de couleur blanche est interdit.

Les façades devront être traitées avec simplicité et harmonie, les matériaux d'imitation étant rigoureusement interdits (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc...).

Les matériaux utilisés seront de nature et de mise en œuvre traditionnelle.

Des matériaux et techniques nouvelles pourront être utilisés sous réserves de leur intégration dans l'environnement.

5- Percements

Dans le cas des constructions neuves, mais dans le style traditionnel, les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, devront avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical, et dont le rapport entre la hauteur et la largeur sera au moins égal à 1.4 (hauteur divisée par largeur = 1.4).

Pour les fenêtres, la hauteur prise en compte pourra comprendre la coudière (pente et rejingot compris). Les petites baies carrées seront admises en attique (étage bas sous combles).

D'autres types d'ouvertures pourront être admis, après études d'intégration soumises au préalable à l'Architecte des Bâtiments de France.

6- Menuiseries

6-1 - Volets

Les volets pourront être soit du type :

- à panneaux et traverses
- A double lames (lames horizontales côté intérieur, lames verticales côté extérieur).
- À persiennes. Elles seront réalisées en lames empilables. Elles seront dissimulées, en position repliée par un lambrequin.
- Les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre est non saillant du nu extérieur de la maçonnerie.

7- Auvents – Vérandas

Les vérandas devront être réalisées à l'arrière de la construction, et dans tous les cas invisibles depuis l'espace public.

8- Clôtures

8-1 - Clôture existante :

Les murs de clôture existant sur la voie publique seront maintenus :

- Murs surmontés d'une grille,
- Murs avec couverture en tuiles,
- Murs avec couverture en pierre,

En cas de nécessité, pour des raisons dûment fondées, (alimentation de chantiers impossible, volonté de construire à l'alignement, etc...), il sera possible d'abattre une partie du mur, sous réserve de rebâtir la partie manquante à l'identique dès l'achèvement des travaux.

8-2 - Clôture à créer en limite de la voie publique :

Les clôtures seront construites sur l'alignement et mesureront entre 1,20 et 2,00 mètres de hauteur.

Elles seront constituées :

- soit par un mur en maçonnerie enduit ou en pierres apparentes correctement appareillé, à lit horizontal, sur toute la hauteur,
- soit par un mur bahut de même aspect (pierre ou enduit), et surmonté d'une grille en ferronnerie, complétant la hauteur nécessaire.

8-3 - Clôture à créer sur limites séparatives :

Les clôtures ne dépasseront pas 2 mètres de hauteur.

Article UB 12

Stationnement des véhicules

Le **stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone**, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les **aires de stationnement** doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Règles relatives au stationnement des véhicules, pour les constructions à usage :

- **d'habitation** : 1 place de stationnement pour tout logement dont la surface de plancher* est inférieure ou égale à 30 m² et 2 places au-delà de 30 m² de surface de plancher
- **de bureau, hôtelier et de commerce** : 1 place de stationnement par tranche complète de **40 m²** de surface de plancher*.
- **d'artisanat** : 1 place par tranche complète de **70 m²** de surface de plancher*.

Règle relative au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant **4 logements**, de bureaux et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Leur dimension minimale pour cet usage est de **1 m² de local par tranche de 100 m² de Surface de Plancher*** affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

Article UB 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

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

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

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

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

- a) Un coefficient de pleine terre minimal est imposé. Le coefficient de pleine terre est calculé à la parcelle ou au tènement. Les surfaces de pleine terre imposées peuvent être mutualisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

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

- b) Les **aires de stationnement*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

A partir de 3 logements, il est demandé la réalisation d'un espace végétalisé collectif à l'opération.

Article UB 14

Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Article UB 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UB 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 11/09/2025

Reçu en préfecture le 11/09/2025

Publié le

ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE



ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible, dont la vocation principale est l'habitat, mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement et aux activités artisanales.

Dans la zone UC, **l'édification des clôtures*** est subordonnée à une **déclaration préalable**, par délibération du Conseil Municipal du 26 Mars 2013 et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

La zone UC est concernée **par des risques géologiques repérés par des croix vertes sur le document graphique** Aucune disposition n'est à prendre en compte dans un contexte de pente inférieur à 20°. Au delà de 20°, les dispositions relatives à la zone orange (cf article 5-2 des dispositions générales) s'appliqueront.

La zone UC est en outre concernée **par une Servitude d'Utilité Publique au titre de la protection du patrimoine.**

Elle est concernée **par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5 16°** (aujourd'hui L151-15) du Code de l'urbanisme, qui autorise 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 ».

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

Article UC 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- a) **Toutes constructions neuves** dans les secteurs repérés comme « **espaces verts à préserver** » au titre de l'art. L123-1-5 7° (aujourd'hui L151-19) du code de l'urbanisme et reportés sur le document graphique à l'exception de celles énumérées à l'article 2.
- b) **Toutes constructions neuves** dans les secteurs repérés comme « **espace cultivé à protéger** » au titre de l'article L123-1-5 9° (aujourd'hui L151-23) du code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique
- c) Les **constructions neuves** à usage:
 - agricole si elles ne remplissent pas les conditions énumérées à l'art. 2 b)
 - d'entrepôt
 - industriel
 - de stationnement
- d) Le **camping et le stationnement des caravanes** * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *.
- e) Les **autres occupations et utilisations du sol** suivantes :
 - les parcs d'attraction * ouverts au public
 - les garages collectifs de caravanes *
 - les dépôts de véhicules *
- f) L'ouverture de **carrières***

Article UC 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions

- a) **Les constructions neuves et les travaux sur les constructions** existantes à usage:
 - **d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de **3 logements, 25% de la surface de plancher soit affectée à du logement locatif social**
 - **de commerce et de bureau** à condition d'être intégrés au volume de la construction à usage d'habitation et de représenter 50% maximum de la surface de plancher* totale de la construction
 - **artisanal** dans la limite de **150 m²** de Surface de Plancher*, surfaces de stockage non comprises
 - **agricole** à condition qu'elles s'implantent sur un tènement foncier où existe déjà une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU.
- b) Les constructions **à usage d'annexes** (sauf piscines), lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la limite de **40 m²** d'emprise au sol et d'une annexe par tènement.
- c) Les **piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.
- d) Les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone

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

Règles particulières

Dans les secteurs repérés comme « **espaces vert à préserver** » au titre de l'art. L123-1-5 7° (aujourd'hui L151-19) seules sont autorisées les constructions à usage d'annexes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement et les piscines (y compris couvertes) dans la limite d'une piscine par tènement.

Article UC 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

Accès*

- a) Les **accès à toutes opérations ou constructions** doivent être limités au strict nécessaire et être assurés par une voie publique ou privée aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. En outre, l'accès doit être localisé par l'appréciation des éléments suivants :
- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction
 - 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 la construction (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.
- b) 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.

Voirie*

- a) 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 et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et des déplacements en modes doux et des besoins en stationnement**.

Toute voie nouvelle **doit être adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

- b) La **voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
- c) Les **voies en impasse*** ne doivent pas excéder **100 m** de longueur et doivent disposer d'une plate-forme de retournement permettant aux services publics de faire aisément demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. Des **aires spécifiques pour le dépôt des poubelles** devront être mises en place dans le cas où la voie dessert plus de 4 lots.
- d) Toutes les **voies nouvelles** devront avoir une emprise minimum de 8 mètres

Article UC 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Eaux pluviales

Les **rejets supplémentaires** d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction **doivent être absorbés en totalité** sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit prévoir à leur échelle des dispositifs de rétention ou d'infiltration à la parcelle pour limiter les débits de rejets vers le réseau d'eau pluviale.

Dans les secteurs repérés par des croix vertes sur le document graphique et dans un contexte de pente supérieure à 20°, toute infiltration d'eau en contexte de pentes sera interdite. Il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pentes, de raccorder les habitations nouvelles au réseau d'eaux usées ou on s'orientera vers des filtres à sables drainés verticaux, solution transitoire soumise à autorisation des services compétents. Le rejet des eaux usées après traitement sera interdit dans les pentes et impossible en profondeur dans le rocher, ce qui impose de conduire ces eaux jusqu'à un exutoire susceptible de les recevoir (ruisseau en eau permanente, fossé... Les eaux pluviales seront gérées par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin...) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel (hors zone de forte pente).

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**.

Article UC 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UC 6

Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

Les bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 25 mètres

Bande de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale.

Règle générale d'implantation

Dans la bande de constructibilité principale, les façades des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

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

Le long de la route de Montclair (RD 70) et le long de l'espace vert à préserver au titre de l'article L123-1 5 7° du code de l'urbanisme, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions par rapport aux voies n'est pas réglementée. Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants, implantés différemment de la règle générale
- Les constructions à usage d'annexes et de stationnement,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif et les constructions à usage d'équipement public ou collectif,
- Les piscines et abris de piscine.

qui s'implanteront soit à l'alignement*, soit avec un retrait minimum de 1 m

Préservation d'un mur de clôture : afin de préserver les murs en pierres existants implantés à l'alignement et repérés au titre de l'article L123-1-5 7° (aujourd'hui L151-19) du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles et extensions peuvent s'implanter avec un recul maximum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Article UC 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul du retrait

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (débords de toiture, éléments architecturaux et de modénature compris) au point le plus proche de la limite séparative.

Règle générale d'implantation

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions s'implanteront avec un retrait d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives. Les constructions en limite sont autorisées s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 3,50 m de hauteur à l'égout* ou à l'acrotère* ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants, implantés différemment de la règle générale
- Les constructions à usage d'annexes et de stationnement,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif et les constructions à usage d'équipement public ou collectif,
- Les piscines et abris de piscine.

qui s'implanteront sur limite ou avec un retrait minimum de 1m

Article UC 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

Article UC 9

Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 25% de la superficie du terrain. En cas d'extension de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, ce seuil peut être porté à 35%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 10

Hauteur maximum des constructions

Règle générale

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur* maximale est fixée à **6 m** à l'égout* du toit ou à l'acrotère*.

La hauteur des annexes est limitée à **3,50 m** à l'égout* du toit ou à l'acrotère*.

Règle particulière

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

- les **aménagements* et extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction
- les **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente.
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

Article UC 11

Aspect extérieur des constructions

1- Généralités – Mouvements de sol

Les constructions nouvelles doivent respecter un ensemble de règles garantissant l'insertion dans le paysage et le respect du caractère du bâti ancien. La conception des immeubles nouveaux, tout en faisant place à la création architecturale contemporaine devra s'appuyer sur la culture architecturale et urbaine du lieu.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

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

- Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 2m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).
- Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus.
- **La pente des talus** ne devra pas excéder 40% et ceux-ci devront être plantés.

Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Les mouvements de terre seront limités à 50 cm et la terre sera régalée en pente douce. Pour les mouvements de terre supérieurs à cette dimension, sera établi un mur de soutènement faisant terrasse en pierres appareillées.

Les enrochements sont interdits. Lorsque plusieurs volumes composent le bâti ; ils devront s'implanter de manière que les différents corps de bâtiments respectent un plan orthogonal ou parallèle entre eux.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique par des croix vertes et dans un contexte de pente supérieure à 20°:

Pour les terrains de couverture, il y a lieu de :

- de limiter les amplitudes de mouvement de terre à 3 mètres en déblais et 3 mètres en remblais
- de limiter les pentes de talus à 3 Horizontal pour 2 Vertical,
- si ces pentes sont jugées insuffisantes, de prévoir des dispositifs de soutènement

Pour le socle rocheux, il y a lieu de :

- limiter les pentes de talus à 1 Horizontal pour 3 Vertical hors présence d'eau et à 1H/1V en présence de venue d'eau

2- Volume

2-1 - Généralités

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel et bâti existant. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites.

2-2 - Balcons

Les balcons ne présentant pas une avancée supérieure à 1,00 m du nu de la façade sont autorisés. Les garde-corps pleins sont interdits.

3- Toitures

3-1 - Caractéristiques des toitures

Les lignes principales de faîtage seront parallèles aux axes de composition. Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 40%. Les toitures à quatre pans pourront être autorisées à condition que le faîtage soit au moins égale au 2/3 de la plus grande dimension du bâtiment, sans être inférieur à 6 mètres. Les toitures à trois pans ne seront autorisées que dans le cas de construction accolée à une plus grande.

Les jacobines, chien assis, lucarnes de toute espèce sont interdits.

Les toitures terrasses sont autorisées si leur surface ne dépasse pas 20% de l'emprise au sol de la construction

Les châssis de toiture pourront être admis dans la mesure, où ils ne sont pas visibles depuis la rue. Leur surface vitrée n'excèdera pas 0.50 m2.

3-2 - Matériaux de couverture

Les tuiles utilisées devront s'intégrer avec les toitures environnantes existantes.

Les couvertures seront exécutées :

- De préférence en tuiles creuses de terre cuite nuancées neuves,
- A défaut avec des tuiles en terre cuite dites "romanes" à grande ondulation conformes aux modèles déposés en mairie.
- Les tuiles rouges nuancées pourront être acceptées.

Pour l'utilisation de système de production d'énergie en toiture (et en élévation), une étude d'intégration pour avis sera réalisée afin de garantir l'intégration dans le cadre paysager et urbain du secteur. Les dispositifs ne devront en aucun cas être visibles depuis l'espace public dans le périmètre de servitude d'utilité publique lié à la protection patrimoniale

4- Matériaux de façade

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits (béton grossier, briques qui ne sont pas de parements, parpaings d'agglomérés, etc...), seront enduits.

Le ciment gris et nu, les enduits de type "tyrolienne", "rustique", « écrasé » sont interdits.

Tout enduit de couleur blanche est interdit.

Les façades devront être traitées avec simplicité et harmonie, les matériaux d'imitation étant rigoureusement interdits (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc...).

Les matériaux utilisés seront de nature et de mise en œuvre traditionnelle.

Des matériaux et techniques nouvelles pourront être utilisés sous réserves de leur intégration dans l'environnement.

5- Percements

Dans le cas des constructions neuves, mais dans le style traditionnel, les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, devront avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical, et dont le rapport entre la hauteur et la largeur sera au moins égal à 1.4 (hauteur divisée par largeur = 1.4).

Pour les fenêtres, la hauteur prise en compte pourra comprendre la coudière (pente et rejingot compris).

Les petites baies carrées seront admises en attique (étage bas sous combles).

D'autres types d'ouvertures pourront être admis, après études d'intégration soumises au préalable à l'Architecte des Bâtiments de France.

6- Menuiseries

6-1 - Volets

Les volets pourront être soit du type :

- à panneaux et traverses
- A double lames (lames horizontales côté intérieur, lames verticales côté extérieur).
- À persiennes. Elles seront réalisées en lames empilables. Elles seront dissimulées, en position repliée par un lambrequin.
- Les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre est non saillant du nu extérieur de la maçonnerie.

7- Auvents – Vérandas

Les vérandas devront être réalisées à l'arrière de la construction, et dans tous les cas invisibles depuis l'espace public.

8- Clôture

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les **clôtures sur rue** pourront être constituées :

- soit d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale **de 2,00 m**,
- **soit un mur bahut de 0,60 m** (sur voie) surmonté d'un **dispositif à claire-voie** de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 2,00 m. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1m.
- les clôtures **sur rue et espace public** pourront être constituées **d'un mur d'une hauteur n'excédant pas 2,00 mètres**, réalisé en maçonnerie enduite. Dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut la hauteur est limitée à celle du mur existant.

Les clôtures **sur limites séparatives** ne dépasseront pas 2,00 m de hauteur.

Article UC 12

Stationnement des véhicules

Le **stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone**, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les **aires de stationnement** doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Règles relatives au stationnement des véhicules, pour les constructions à usage :

- **d'habitation** : 2 places de stationnement par logement, et une place visiteur pour toute opération comprenant plus de 3 logements.
- **de bureau, hôtelier et de commerce**: 1 place de stationnement par tranche complète de **40 m²** de surface de plancher*.
- **d'artisanat** : 1 place de stationnement par tranche complète de **70 m²** de surface de plancher*.

Règle relative au stationnement des deux roues

Un **local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues** doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant **4 logements**, de bureaux et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Leur dimension minimale pour cet usage est de **1 m² de local par tranche de 100 m² de Surface de Plancher*** affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

Article UC 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

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

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

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

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

- a) Un coefficient de pleine terre minimal est imposé. Le coefficient de pleine terre est calculé à la parcelle ou au tènement. Les surfaces de pleine terre imposées peuvent être mutualisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Dans la zone UC, le coefficient de pleine terre ne doit pas être inférieur à **50%** sur la surface du tènement.

- b) Les **aires de stationnement*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

A partir de 3 logements, il est demandé la réalisation d'un espace végétalisé collectif à l'opération.

Article UC 14

Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Article UC 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UC 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE UH

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible, correspondant aux hameaux existants et leurs extensions. Ces derniers ont conservé un caractère urbain et architectural qu'il convient de préserver.

Cette zone comprend:

- un **secteur UHa**, correspondant à la partie ancienne des hameaux.
- un secteur **UHB**, avec un CES spécifique
- un secteur **UHC** qui ne dispose pas d'un assainissement collectif avec un CES spécifique

La zone UH est concernée **par des risques géologiques repérés par des croix vertes sur le document graphique** Aucune disposition n'est à prendre en compte dans un contexte de pente inférieur à 20°. Au delà de 20°, les dispositions relatives à la zone orange (cf article 5-2 des dispositions générales) s'appliqueront.

Elle est également concernée par **des risques géologiques repérés par des croix oranges** sur le document graphique

Dans la zone UH, **l'édification des clôtures*** est subordonnée à une **déclaration préalable**, par délibération du Conseil Municipal du 26 Mars 2013 et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

La zone UH est en outre concernée par une Servitude d'Utilité Publique au titre de la protection du patrimoine.

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

Article UH 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- a) **Toutes constructions neuves** dans les secteurs repérés comme « **espaces verts à préserver** » au titre de l'art. L123-1-5 7° (aujourd'hui L151-19) du code de l'urbanisme et reportés sur le document graphique à l'exception de celles énumérées à l'article 2.
- b) **Toutes constructions neuves** dans les secteurs repérés comme « **espace cultivé à protéger** » au titre de l'article L123-1-5 9° (aujourd'hui L151-23) du code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique
- c) **Les extensions** des constructions repérées au titre de l'article L123-1-5 7° (aujourd'hui L151-19) du code de l'urbanisme et repérées par une croix bleue sur le document graphique
- d) Les **constructions neuves** à usage:
 - agricole si elles ne remplissent pas les conditions énumérées à l'art. 2 b)
 - d'entrepôt
 - industriel
 - de commerce
 - hôtelier
 - de stationnement
- e) Le **camping et le stationnement des caravanes** * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *.
- f) Les **autres occupations et utilisations du sol** suivantes :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public
 - les garages collectifs de caravanes*
 - les dépôts de véhicules*
- g) L'ouverture de **carrières***

Article UH 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions

- a) **Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes** à usage:
 - **artisanal** dans la limite de **150 m²** de surface de plancher* et à condition d'être intégré au volume de la construction à usage d'habitation et dans la limite de 50% maximum de la surface de plancher* totale de la construction.
 - **de bureau** à condition d'être intégrés au volume de la construction à usage d'habitation et dans la limite de 50% maximum de la surface de plancher* totale de la construction
 - **agricole** à condition qu'elles s'implantent sur un tènement foncier où existe déjà une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU
 - **d'annexe** (sauf piscines), lorsqu'elle constitue un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la limite de **40 m²** d'emprise au sol et d'une annexe par tènement.
- b) Les **piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.
- c) Les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone

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

Règles particulières

Dans les secteurs repérés comme « **espaces verts à préserver** » au titre de l'art. L123-1-5 7° aujourd'hui L151-19) seules sont autorisées les constructions à usage d'annexes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement et les piscines (y compris couvertes) dans la limite d'une piscine par tènement.

Article UH 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

Accès*

- a) Les **accès à toutes opérations ou constructions** doivent être limités au strict nécessaire et être assurés par une voie publique ou privée aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. En outre, l'accès doit être localisé par l'appréciation des éléments suivants :
- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction
 - 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 la construction (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.
- b) 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.

Voirie*

- a) 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 et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et des déplacements en modes doux et des besoins en stationnement**.

Toute voie nouvelle **doit être adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

- b) La **voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

- c) Les **voies en impasse*** ne doivent pas excéder **100 m** de longueur et doivent disposer d'une plate-forme de retournement permettant aux services publics de faire aisément demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. Des **aires spécifiques pour le dépôt des poubelles** devront être mises en place dans le cas où la voie dessert plus de 4 lots.
- d) Toutes les **voies nouvelles** devront être portées à **8 m** de largeur minimum, à l'exception du secteur UHa

Article UH 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, et dans le secteur 1UH, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Eaux pluviales

Les **rejets supplémentaires** d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction **doivent être absorbés en totalité** sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit prévoir à leur échelle des dispositifs de rétention ou d'infiltration à la parcelle pour limiter les débits de rejets vers le réseau d'eau pluviale.

Dans les secteurs repérés par des croix oranges sur le document graphique, toute infiltration d'eau en contexte de pentes sera interdite. Il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pentes, de raccorder les habitations nouvelles au réseau d'eaux usées ou on s'orientera vers des filtres à sables drainés verticaux, solution transitoire soumise à autorisation des services compétents. Le rejet des eaux usées après traitement sera interdit dans les pentes et impossible en profondeur dans le rocher, ce qui impose de conduire ces eaux jusqu'à un exutoire susceptible de les recevoir (ruisseau en eau permanente, fossé... Les eaux pluviales seront gérées par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin...) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel (hors zone de forte pente). **Ces dispositions s'appliquent pour les secteurs repérés par des croix vertes sur le document graphique dans un contexte de pente supérieure à 20°.**

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**.

Article UH 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UH 6

Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

Les bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 25 mètres

Bande de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale.

Règle générale d'implantation

Dans la bande de constructibilité principale, les façades des constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Dans le secteur UHa, les façades des constructions s'implanteront dans **une bande comprise entre 0 et 5 m** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Le long de la route de Montclair (RD 70) et le long de l'espace vert à préserver au titre de l'article L123-1 5 7° (aujourd'hui L151-19) du code de l'urbanisme, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions par rapport aux voies n'est pas réglementée. Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants, implantés différemment de la règle générale
- Les constructions à usage d'annexes et de stationnement,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif et les constructions à usage d'équipement public ou collectif,
- Les piscines et abris de piscine.

qui s'implanteront soit à l'alignement*, soit avec un retrait minimum de 1 m

Préservation d'un mur de clôture : afin de préserver les murs en pierres existants implantés à l'alignement et repérés au titre de l'article L123-1-5 7° (aujourd'hui L151-19) du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles et extensions peuvent s'implanter avec un recul maximum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Article UH 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul du retrait

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (débords de toiture, éléments architecturaux et de modénature compris) au point le plus proche de la limite séparative.

Dans la zone UH à l'exception du secteur UHa

Les constructions **doivent s'implanter en retrait** des limites séparatives, à une distance au moins égale à **3 m**.

La construction en limite est autorisée s'il s'agit d'une construction n'excédant pas **3,50 m de hauteur à l'égout* ou à l'acrotère*** ou s'il existe déjà une **construction édifiée en limite** séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.

Dans le secteur UHa

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions s'implanteront sur une limite séparative au moins ou avec un retrait d'au moins 3m par rapport à la limite séparative. Pour marquer la voie, la continuité sera alors assurée par des murs de clôture ou par une construction annexe.

Les constructions en limite de fond de parcelle sont autorisées si il s'agit d'une construction n'excédant pas 3,50m de hauteur à l'égout* ou à l'acrotère*.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants, implantés différemment de la règle générale
- Les constructions à usage d'annexes et de stationnement,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif et les constructions à usage d'équipement public ou collectif,
- Les piscines et abris de piscine.

qui s'implanteront sur limite séparative ou avec un retrait minimum de 1m

Article UH 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UH 9

Emprise au sol*

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder

- 25% de la superficie du terrain en zone UH et dans le secteur UHb;
- 20% de la superficie du terrain dans le secteur UHc.

Dans le secteur UHa, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

En cas d'extension de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol peut être portée à :

- 30% dans la zone UH et le secteur UHb ;
- 25% dans le secteur UHc.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UH 10

Hauteur maximum des constructions

Règle générale

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

Dans la zone UH, la hauteur* maximale est fixée à **6 m** à l'égout* du toit ou à l'acrotère*.

Dans le secteur UHa, la hauteur* maximale est fixée à **9 m** à l'égout* du toit ou à l'acrotère. **Une tolérance de 1,50 m en plus ou en moins sera acceptée avec la ou les constructions voisines.**

La hauteur des annexes est limitée à 3,50m à l'égout* de toiture ou à l'acrotère*.

Règle particulière

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

- les **aménagements* et extensions** par contiguïté des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction
- aux **dépassements ponctuels** dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

Article UH 11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

1- Généralités – Mouvements de sol

Les constructions nouvelles doivent respecter un ensemble de règles garantissant l'insertion dans le paysage et le respect du caractère du bâti ancien. La conception des immeubles nouveaux, tout en faisant place à la création architecturale contemporaine devra s'appuyer sur la culture architecturale et urbaine du lieu.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

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

- Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 2m mesuré à l'aplomb du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).
- Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus.
- **La pente des talus** ne devra pas excéder 40% et ceux-ci devront être plantés.

Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Les mouvements de terre seront limités à 50 cm et la terre sera régaliée en pente douce. Pour les mouvements de terre supérieurs à cette dimension, sera établi un mur de soutènement faisant terrasse en pierres appareillées.

Les enrochements sont interdits. Lorsque plusieurs volumes composent le bâti ; ils devront s'implanter de manière que les différents corps de bâtiments respectent un plan orthogonal ou parallèle entre eux.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique par des croix oranges et pour les secteurs repérés par des croix vertes et dans un contexte de pente supérieure à 20°:

Pour les terrains de couverture, il y a lieu de :

- de limiter les amplitudes de mouvement de terre à 3 mètres en déblais et 3 mètres en remblais
- de limiter les pentes de talus à 3 Horizontal pour 2 Vertical,
- si ces pentes sont jugées insuffisantes, de prévoir des dispositifs de soutènement

Pour le socle rocheux, il y a lieu de :

- limiter les pentes de talus à 1 Horizontal pour 3 Vertical hors présence d'eau et à 1H/1V en présence de venue d'eau

2- Règles concernant la zone UH à l'exception du secteur UHa

2-1 Volume

2-1-1 - Généralités

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel et bâti existant. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites.

2-1-2 - Balcons

Les balcons ne présentant pas une avancée supérieure à 1,00 m du nu de la façade sont autorisés. Les garde-corps pleins sont interdits.

2-2 Toitures

2-2-1 - Caractéristiques des toitures

Les lignes principales de faîtage seront parallèles aux axes de composition.

Les toitures auront une pente comprise entre 30 & 40%.

Les toitures à quatre pans pourront être autorisées à condition que le faîtage soit au moins égale au 2/3 de la plus grande dimension du bâtiment, sans être inférieur à 6 mètres.

Les toitures à trois pans ne seront autorisées que dans le cas de construction accolée à une plus grande.

Les jacobines, chien assis, lucarnes de toute espèce sont interdits.

Lorsque le corps de bâtiment principal comporte un étage, les toitures terrasses sont admises, sous réserve :

- que leur emprise n'excède pas 20% de l'emprise totale des bâtiments,
- que leur hauteur soit limitée au premier étage,
- qu'elle soit accessible de plain-pied depuis le logement.

Les châssis de toiture pourront être admis dans la mesure, où ils ne sont pas visibles depuis la rue. Leur surface vitrée n'excèdera pas 0.50 m².

2-2-2 - Matériaux de couverture

Les tuiles utilisées devront s'intégrer avec les toitures environnantes existantes.

Les couvertures seront exécutées :

- De préférence en tuiles creuses de terre cuite nuancées neuves,
- A défaut avec des tuiles en terre cuite dites "romanes" à grande ondulation conformes aux modèles déposés en mairie.
- Les tuiles rouges nuancées pourront être acceptées.

Pour l'utilisation de système de production d'énergie en toiture (et en élévation), une étude d'intégration pour avis sera réalisée afin de garantir l'intégration dans le cadre paysager et urbain du secteur. Les dispositifs ne devront en aucun cas être visibles depuis l'espace public dans le périmètre de servitude d'utilité publique lié à la protection patrimoniale

2-3 Matériaux de façades

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits (béton grossier, briques qui ne sont pas de parements, parpaings d'agglomérés, etc...), seront enduits.

Le ciment gris et nu, les enduits de type "tyrolienne", "rustique", « écrasé » sont interdits.

Tout enduit de couleur blanche est interdit. Les façades devront être traitées avec simplicité et harmonie, les matériaux d'imitation étant rigoureusement interdits (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc...).

Les matériaux utilisés seront de nature et de mise en œuvre traditionnelle.

Des matériaux et techniques nouvelles pourront être utilisés sous réserves de leur intégration dans l'environnement.

2-4 Percements

Dans le cas des constructions neuves, mais dans le style traditionnel, les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, devront avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical, et dont le rapport entre la hauteur et la largeur sera au moins égal à 1.4 (hauteur divisée par largeur = 1.4).

Pour les fenêtres, la hauteur prise en compte pourra comprendre la coudière (pente et rejingot compris).

Les petites baies carrées seront admises en attique (étage bas sous combles).

D'autres types d'ouvertures pourront être admis, après études d'intégration soumises au préalable à l'Architecte des Bâtiments de France.

2-5 Menuiseries

2-5-1 - Volets

Les volets pourront être soit du type :

- à panneaux et traverses
- A double lames (lames horizontales côté intérieur, lames verticales côté extérieur).
- À persiennes. Elles seront réalisées en lames empilables. Elles seront dissimulées, en position repliée par un lambrequin.
- Les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre est non saillant du nu extérieur de la maçonnerie.

2-6 Auvent - Vérandas

Les vérandas devront être réalisées à l'arrière de la construction, et dans tous les cas invisibles depuis l'espace public.

2-7 Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les **clôtures sur rue** pourront être constituées :

- soit d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale de **2,00 m**,
- **soit un mur bahut de 0,60 m** (sur voie) surmonté d'un **dispositif à claire-voie** de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 2,00 m. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1 m.
- les clôtures **sur rue et espace public** pourront être constituées **d'un mur d'une hauteur n'excédant pas 2,00 mètres**, réalisé en maçonnerie enduite. Dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut la hauteur est limitée à celle du mur existant.

Les clôtures **sur limites séparatives** ne dépasseront pas 2,00 m de hauteur.

3- Règles concernant le secteur UHa et les constructions repérées au titre de l'article L123-1-5 7° du CU dans la zone UH

3-1 Constructions existantes

3-1-1 Généralités

À l'occasion de restaurations, du ravalement des façades d'un bâtiment existant dans cette zone, le plus grand soin sera apporté d'une part au maintien des éléments architecturaux présentant un caractère ayant valeur de patrimoine et, d'autre part, aux procédés et aux techniques de restauration qui devront s'inspirer des techniques anciennes et traditionnelles.

Les éléments manquants, tels que meneaux, appuis de fenêtres, jambages ne pourront être restitués qu'en prenant le plus grand soin à l'observation des éléments encore en place, notamment en ce qui concerne les détails de mouluration, la qualité de la pierre et son traitement. Toute restitution hasardeuse ou fantaisiste est rigoureusement interdite.

De même les ouvrages de menuiserie, miroiterie, serrurerie, feront l'objet des mêmes soins attentifs. Dans tous les cas, les techniques et procédés traditionnels devront être respectés. Les éléments de serrureries anciennes, tels que, loquets à pousier, platines, heurtoirs, entrées de serrures, pentures, fiches, etc... devront être préservés et conservés in situ.

3-1-2 Volumes

Lors d'extensions :

- Les volumes devront être traités avec le même soin que la construction principale, notamment en ce qui concerne la couverture et les façades.
- Les extensions devront se situer à un niveau inférieur à celui de l'égout de l'immeuble principal existant.

La construction en encorbellement est interdite.

3-1-3 Toitures

3-1-3-1 - Types de toitures

La transformation du sens de faîtage (sauf amélioration technique) est interdite.

Des dérogations seront admises après recherches d'intégration soumises au préalable pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France.

Les châssis de toiture pourront être admis dans la mesure où ils ne sont pas visibles depuis la rue. Leur surface vitrée n'excèdera pas 0,50 m².

3-1-3-2 - Matériaux de couverture

Les tuiles utilisées devront s'intégrer avec les toitures environnantes existantes.

Les couvertures seront exécutées :

- De préférence en tuiles creuses de terre cuite anciennes réemployées,
- En tuiles creuses de terre cuite nuancées neuves,
- A défaut avec des tuiles en terre cuite de couleur naturelle rouge dites « romanes », à grande ondulation

- conformes aux modèles déposés en mairie.
- Les tuiles rouges vieillies pourront être acceptées.

Pour l'utilisation de système de production d'énergie en toiture (et en élévation), une étude d'intégration sera réalisée afin de garantir l'intégration dans le cadre paysager et urbain du secteur. Les dispositifs ne devront en aucun cas être visibles depuis l'espace public dans le périmètre de servitude d'utilité publique lié à la protection patrimoniale.

3-1-4 Traitement des façades

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits (béton grossier, briques qui ne sont pas de parement, parpaings d'agglomérés, etc.), ne pourront pas rester apparents.

Le ciment gris et nu, les enduits de type "tyrolienne", "rustique", sont interdits.

Les enduits à base de chaux offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect que les enduits utilisés pour les restaurations pourront être mis en œuvre.

Les façades devront être traitées avec simplicité et harmonie, les matériaux d'imitation étant rigoureusement interdits (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc.).

Les pierres de façade pourront rester apparentes dans la mesure où l'appareillage le permet (voir cahier de recommandations).

Si l'encadrement de baie est de nature à rester apparent, l'enduit s'arrêtera de manière nette sans détourner les queues de pierres.

Les badigeons à la chaux sont autorisés, ils pourront comporter des décors en trompe-l'œil, dans le respect des techniques et des procédés traditionnels.

Les matériaux utilisés seront de nature et de mise en œuvre traditionnelle.

Des matériaux et techniques nouvelles pourront être utilisés sous réserves d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les enduits de couleur blanche sont interdits.

3-1-5 Percements

Pour la création de nouveaux percements, (si ceux-ci sont indispensables) la proportion et la forme devront s'accorder à celle des ouvertures existantes d'origine, en veillant à préserver les équilibres ainsi que les rythmes de pleins et de vides.

De même, les encadrements de ces nouveaux percements devront s'inspirer des percements existants sur le bâtiment.

En cas de surélévation de maisons existantes, il peut être envisagé la création de petites baies carrées en attique (étage bas sous combles).

3-1-6 Menuiseries

3-1-6-1 - Châssis

Les menuiseries changées ou neuves devront être :

- Soit à l'identique, pour celles présentant un caractère patrimonial,
- Soit inspirées des formes anciennes.
- Soit pour les fenêtres à trois carreaux par vantail, du modèle le plus simple, qui devra s'accorder à la proportion du percement.

3-1-6-2 - Volets

Les volets en bois seront à peindre, y compris les pentures. Ils seront de type :

- à panneaux et traverses,
- persiennes,
- à double lames (lames horizontales côté intérieur, lames verticales côté extérieur).

Les volets roulants et les volets repliables en tableau sont interdits.

3-1-7 Auvents – Vérandas

Les vérandas devront être réalisées à l'arrière de la construction, et dans tous les cas invisibles depuis l'espace public.

3-2 Constructions neuves

3-2-1 Volumes

3-2-1-1 - Volume principal

Les volumes seront simples, dans des compositions orthogonales et se développant :

- Soit dans les axes Nord-Sud pour la plus grande dimension du bâtiment.
- Soit parallèle aux voies, sous réserve de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

La conception des immeubles nouveaux, tout en laissant la place à la création architecturale contemporaine, devra s'appuyer sur la culture architecturale et urbaine du lieu, et sur l'insertion dans le paysage.

3-2-1-2 - Annexes et Garages

Les annexes et les garages devront être traités de la même façon et avec le même soin que la construction principale, (que ceux-ci soient dans la construction ou soient une construction annexe), notamment en ce qui concerne les façades et les couvertures.

3-2-2 Toitures

3-2-2-1 - Caractéristiques des toitures

Les toitures seront à deux pans, le faîtage sera établi dans la plus grande dimension du bâtiment.

Les lignes principales de faîtage seront parallèles aux voies.

Les toitures auront une pente comprise entre 30 & 40%.

Les toitures à quatre pans pourront être autorisées à condition que le faîtage soit au moins égale au 2/3 de la plus grande dimension du bâtiment, sans être inférieur à 6 mètres.

Les toitures à trois pans ne seront autorisées que dans le cas de construction accolée à une plus grande.

Les jacobines, chien assis, lucarnes de toute espèce sont interdits.

Les châssis de toiture ne seront utilisés que s'ils ne sont pas visibles depuis la rue. Leur surface n'excédera pas 0,50 m².

Lorsque le corps de bâtiment principal comporte un étage, les toitures terrasses sont admises sous réserve :

- que leur emprise n'excède pas 20% de l'emprise totale des bâtiments,
- qu'elles soient accessibles de plain-pied depuis le logement,
- que leur hauteur soit limitée au premier étage.

3-2-2-2 - Matériaux de couverture

Les tuiles utilisées devront s'intégrer avec les toitures environnantes existantes.

Les couvertures seront exécutées :

- De préférence en tuiles creuses de terre cuite anciennes réemployées,
- En tuiles creuses de terre cuite nuancées neuves,
- A défaut avec des tuiles en terre cuite de couleur naturelle rouge dites « romanes », à grande ondulation conformes aux modèles déposés en mairie.
- Les tuiles rouges vieilles pourront être acceptées.

Pour l'utilisation de système de production d'énergie en toiture (et en élévation), une étude d'intégration sera réalisée afin de garantir l'intégration dans le cadre paysager et urbain du secteur. Les dispositifs ne devront en aucun cas être visibles depuis l'espace public dans le périmètre de servitude d'utilité publique lié à la protection patrimoniale

3-2-3 Traitement des façades

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits (béton grossier, briques qui ne sont pas de parements, parpaings d'agglomérés, etc.), ne pourront pas rester apparents.

Le ciment gris et nu, les enduits de type "tyrolienne", "rustique", sont interdits.

Les enduits à base de chaux offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect que les enduits utilisés pour les restaurations pourront être mis en œuvre.

Les façades devront être traitées avec simplicité et harmonie, les matériaux d'imitation étant rigoureusement interdits (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc.).

Si l'encadrement de baie est de nature à rester apparent (voir cahier de recommandations) l'enduit s'arrêtera de manière nette sans détourner les queues de pierres.

Les badigeons à la chaux sont autorisés, ils pourront comporter des décors en trompe-l'œil, dans le respect des techniques et des procédés traditionnels. Les matériaux utilisés seront de nature et de mise en œuvre traditionnelle.

Des matériaux et techniques nouvelles pourront être utilisés sous réserves de l'intégration de la construction dans son environnement.

Les enduits de couleur blanche sont interdits.

3-2-4 Percements

Les pleins et les vides devront être superposés et hiérarchisés.

Les ouvertures seront rectangulaires. La plus grande dimension sera verticale.

Les baies carrées ; les œils-de-bœuf ne sont admis que dans le cas de construction en R+1+étage sous comble, uniquement au dernier niveau.

La forme des linteaux des ouvertures sera identique sur l'ensemble de la construction.

3-2-4-1 - Châssis

Les menuiseries devront avoir un dessin en harmonie avec le caractère de la construction.

3-2-4-2 - Volets

Les volets roulants pourront être autorisés, dans la mesure où ils seront intégrés à la composition des élévations du bâtiment à construire, et participeront à leurs unités.

Les volets à barres obliques sont interdits.

Les volets seront de type à lames croisées (verticales sur l'extérieur), ou de type à persiennes.

3-2-4-3 - Portails – Portes de garage

Les portails et portes de garages comporteront deux ou trois vantaux verticaux qui pourront être recoupés suivant un principe de panneaux carrés ou de proportion rectangulaire (la plus grande dimension étant verticale). Certains de ces panneaux pourront être vitrés pour réaliser une prise de jour. Les oculi circulaires et les hublots sont interdits.

3-2-5 Auvents – Vérandas

Les auvents suspendus recouverts de tuiles sont soumis à autorisation. Ils devront s'intégrer à l'ensemble du bâti.

Les marquises à structure métallique et recouvertes de verre armé sont autorisées.

Les vérandas devront être réalisées à l'arrière de la construction, et dans tous les cas invisibles depuis l'espace public.

4 Dispositions communes aux constructions existantes et neuves

4-1 Clôtures

Les clôtures sont un des traits essentiels de l'ensemble du territoire de la commune de Pommiers. Les clôtures existantes ne devront pas être altérées, mais restaurées ou rétablies dans leur état primitif.

Pour la création, les nouvelles clôtures devront être :

- soit construites en maçonnerie de pierre :
 - Les lits de pierre devront être horizontaux, la hauteur de ces lits pourra être variable d'un lit à l'autre, sans être systématique.
 - Les joints seront les plus réduits possibles.
 - La partie supérieure du mur sera réalisée :
 - Soit en couverture de pierre horizontale,
 - Soit en chaperon de pierre de forme oblongue.
 - Soit en tuiles creuses.
- Soit en haie vive :
 - Les haies devront être constituées d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux,
 - Un grillage sobre pourra être disposé à l'arrière de la haie végétale.

Article UH 12

Réalisation d'aires de stationnement

Le **stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone**, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les **aires de stationnement** doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Règles relatives au stationnement des véhicules, pour les constructions à usage :

- **d'habitation** : 2 places de stationnement par logement et une place visiteur par opération supérieure à 3 logements.
- **de bureau** : 1 place de stationnement par tranche complète de **40 m²** de surface de plancher*.
- **d'artisanat** : 1 place de stationnement par tranche complète de **70 m²** de surface de plancher*.

Règle relative au stationnement des deux roues

Un **local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues** doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant **4 logements** et de bureaux.

Leur dimension minimale pour cet usage est de **1 m² de local par tranche de 100 m² de Surface de Plancher*** affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

Article UH 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

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

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

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

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

- a) Un coefficient de pleine terre minimal est imposé. Le coefficient de pleine terre est calculé à la parcelle ou au tènement. Les surfaces de pleine terre imposées peuvent être mutualisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Dans la zone UH, le coefficient de pleine terre ne doit pas être inférieur à **30%** sur la surface du tènement.

- b) Les **aires de stationnement*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

A partir de 3 logements, il est demandé la réalisation d'un espace végétalisé collectif à l'opération.

Règle particulière

Au titre de l'article L130-1 (aujourd'hui L113-1 et L113-2) du Code de l'Urbanisme, les **espaces boisés classés** repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 7° (aujourd'hui L151-19) du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Article UH 14

Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article UH 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UH 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 11/09/2025

Reçu en préfecture le 11/09/2025

Publié le

ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE



ZONE UT

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible, réservée aux équipements collectifs à vocation culturelle, sportive ou de loisirs.

Il s'agit du plateau sportif des Bonnetières et du centre aéré situé dans le secteur de la Grange Huguet.

La zone UT est concernée **par des risques géologiques repérés par des croix vertes sur le document graphique** Aucune disposition n'est à prendre en compte dans un contexte de pente inférieur à 20°. Au delà de 20°, les dispositions relatives à la zone orange (cf article 5-2 des dispositions générales) s'appliqueront.

Dans la zone UT, **l'édification des clôtures*** est subordonnée à une **déclaration préalable**, par délibération du Conseil Municipal du 26 Mars 2013 et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Article UT 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- a) Les **constructions neuves** à usage :
 - d'habitation si elles ne remplissent pas les conditions énumérées à l'article 2
 - agricole
 - artisanal
 - de commerce
 - de bureau
 - d'entrepôt*
 - hôtellerie
 - industriel
 - de piscine
 - de stationnement
- b) Le **camping et le stationnement des caravanes** * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs*.
- c) Les **autres occupations et utilisations du sol** suivantes :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes*
 - les dépôts de véhicules
- d) L'ouverture de **carrières***

Article UT 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions

- a) **Les constructions à usage d'habitation** à condition d'être nécessaires à l'activité de gardiennage et dans la limite de 120 m² de surface de plancher* après travaux.
- b) Les **constructions et installations nécessaires** aux services publics ou d'intérêt collectif* à condition qu'elles soient liées à un usage culturel, sportif ou de loisir.
- c) **Les constructions à usage d'annexe*** dans la limite de 40m2 d'emprise au sol et d'une annexe par tènement
- d) **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- e) Les **affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article UT 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

Accès*

- a) **Les accès à toutes opérations ou constructions** doivent être limités au strict nécessaire et être assurés par une voie publique ou privée aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. En outre, l'accès doit être localisé par l'appréciation des éléments suivants :
 - la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction
 - 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 la construction (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.
- b) 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.

Voirie*

- a) 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 et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et des déplacements en modes doux et des besoins en stationnement**.

Toute voie nouvelle **doit être adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

- b) La **voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
- c) Les **voies en impasse*** doivent disposer d'une plate-forme de retournement permettant aux services publics de faire aisément demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UT 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Eaux pluviales

Les **rejets supplémentaires** d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction **doivent être absorbés en totalité** sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit prévoir à leur échelle des dispositifs de rétention ou d'infiltration à la parcelle pour limiter les débits de rejets vers le réseau d'eau pluviale.

Dans les secteurs repérés par des croix vertes sur le document graphique et dans un contexte de pente supérieure à 20°, toute infiltration d'eau en contexte de pentes sera interdite. Il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pentes, de raccorder les habitations nouvelles au réseau d'eaux usées ou on s'orientera vers des filtres à sables drainés verticaux, solution transitoire soumise à autorisation des services compétents. Le rejet des eaux usées après traitement sera interdit dans les pentes et impossible en profondeur dans le rocher, ce qui impose de conduire ces eaux jusqu'à un exutoire susceptible de les recevoir (ruisseau en eau permanente, fossé... Les eaux pluviales seront gérées par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin...) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel (hors zone de forte pente).

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**.

Article UT 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UT 6

Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

Règle générale

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

Règle particulière

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

- les **aménagements*, reconstruction et extensions** par contiguïté des constructions existantes implantées différemment à la règle générale
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***

Préservation d'un mur de clôture : afin de préserver les murs en pierres existants implantés à l'alignement et repérés sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 7° (aujourd'hui L151-19) du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles et extensions peuvent s'implanter avec un recul maximum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Article UT 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul du retrait

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Dès lors que les constructions sont en retrait des limites séparatives, **ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m**.

Règle générale

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de **3 m** par rapport aux limites séparatives.

Règle particulière

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

- les **aménagements***, **reconstruction et extensions** par contiguïté des constructions existantes implantées différemment à la règle générale
- les **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

Article UT 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

Article UT 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article UT 10

Hauteur maximum des constructions

Règle générale

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur* maximale est fixée à **6 m** à l'égout* du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes est limitée à **3,50 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère

Règle particulière

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

- **pour les constructions et installations nécessaires aux services publics** ou d'intérêt collectif à usage sportif
- les **aménagements***, **et extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***

Article UT 11

Aspect extérieur des constructions

En référence à l'article R 111-21 (aujourd'hui R111-27) 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.

11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'implantation des constructions devra **s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux**.

Les **éléments agressifs** par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

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

Dans les secteurs repérés sur le document graphique par des croix vertes et dans un contexte de pente supérieure à 20°:

Pour les terrains de couverture, il y a lieu de :

- de limiter les amplitudes de mouvement de terre à 3 mètres en déblais et 3 mètres en remblais
- de limiter les pentes de talus à 3 Horizontal pour 2 Vertical,
- si ces pentes sont jugées insuffisantes, de prévoir des dispositifs de soutènement

Pour le socle rocheux, il y a lieu de :

- limiter les pentes de talus à 1 Horizontal pour 3 Vertical hors présence d'eau et à 1H/1V en présence de venue d'eau

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

11-2 Aspect général des bâtiments

11-2-1 Volumétrie

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

11-2-2 Façades

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

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

11-2-3 Toitures

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

Dans le cas d'une toiture dont la pente est comprise, **entre 25 et 35 %**, la couverture sera réalisée en tuiles creuses ou de type romane grande ondulation avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension et de préférence parallèle à la rue.

Des pentes de toitures plus faibles et des couvertures différentes ainsi que les toitures terrasses sont autorisées.

11-2-4 Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les **clôtures sur rue** pourront être constituées :

- soit d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale **de 2,00 m**,
- **soit un mur bahut de 0,60 m** (sur voie) surmonté d'un **dispositif à claire-voie** de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 2,00 m. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1 m.
- les clôtures **sur rue et espace public** pourront être constituées **d'un mur d'une hauteur n'excédant pas 2,00 mètres**, réalisé en maçonnerie enduite. Dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut la hauteur est limitée à celle du mur existant.

Les clôtures **sur limites séparatives** ne dépasseront pas 2,00 m de hauteur.

11-2-5 Energie renouvelable

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

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

Article UT 12

Stationnement des véhicules

Le **stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone**, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les **aires de stationnement** doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Règles relatives au stationnement des véhicules

- pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***, une place de stationnement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher*.

Règle relative au stationnement deux roues

Un **local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues** doivent être prévus pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Leur dimension minimale pour cet usage est de **1 m² de local par tranche de 100 m²** de la surface de plancher affecté à la construction ou à l'installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UT 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

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

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

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

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

- a) Un coefficient de pleine terre minimal est imposé. Le coefficient de pleine terre est calculé à la parcelle ou au tènement. Les surfaces de pleine terre imposées peuvent être mutualisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Dans la zone UT, le coefficient de pleine terre ne doit pas être inférieur à **50%** sur la surface du tènement.

- b) Les **aires de stationnement*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

Règle particulière

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Article UT 14

Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Article UT 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UT 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 11/09/2025

Reçu en préfecture le 11/09/2025

Publié le

ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE



ZONE Ui

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible, dont la vocation principale est l'activité commerciale et tertiaire.

Il s'agit de la Zone d'Aménagement Concertée multi-sites de Via Dorée située sur la pointe Nord-est du territoire et en lien avec la commune d'Anse.

La zone Ui comprend 2 secteurs

- **Un secteur 1Ui** avec des hauteurs spécifiques dans l'optique de gérer l'intégration paysagère des constructions
- **Un secteur Uic** à vocation commerciale

La zone Ui est concernée **par des risques géologiques repérés par des croix vertes sur le document graphique** Aucune disposition n'est à prendre en compte dans un contexte de pente inférieur à 20°. Au delà de 20°, les dispositions relatives à la zone orange (cf article 5-2 des dispositions générales) s'appliqueront.

Dans la zone Ui, **l'édification des clôtures*** est subordonnée à une **déclaration préalable**, par délibération du Conseil Municipal du 26 Mars 2013 et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Article Ui 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) les constructions neuves à usage:
 - d'habitation si elles ne remplissent pas les conditions énumérées à l'article 2
 - agricole,
 - piscine,
- b) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- c) le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs*.
- d) les autres occupations et utilisations du sol suivantes:
 - les parcs d'attraction * ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes *
 - les aires de jeux et de sport*
- e) l'ouverture de carrières

Article Ui 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions

- a) Les constructions neuves et les travaux sur constructions à usage:
 - d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités économique*, dans la limite de 60 m² de surface de plancher* et sous réserve de ne pas représenter plus de 10% de la surface de plancher * totale de la construction à usage d'activité économique*,
 - de commerces à condition d'être directement liés à une activité de production existante sur le même tènement et à condition que la surface commerciale n'excède pas 30% de la surface de plancher* du local de production et dans la limite de 150 m² de surface de plancher* dans la zone Ui à l'exception du secteur Uic
- b) Les annexes* des habitations lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et d'une annexe* par tènement.
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- d) Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et ne portant pas atteinte au caractère des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et ne gênant pas l'écoulement des eaux.

Article Ui 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

Accès*

- a) **Les accès à toutes opérations ou constructions** doivent être limités au strict nécessaire et être assurés par une voie publique ou privée aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. En outre, l'accès doit être localisé par l'appréciation des éléments suivants :
- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction
 - 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 la construction (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.
- b) 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.

Voirie*

- c) 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 et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et des déplacements en modes doux et des besoins en stationnement**.

Toute voie nouvelle **doit être adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

- d) La **voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
- e) Les **voies en impasse*** doivent disposer d'une plate-forme de retournement permettant aux services publics de faire aisément demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article Ui 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activités qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Eaux pluviales

Les **rejets supplémentaires** d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction **doivent être absorbés en totalité** sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit prévoir à leur échelle des dispositifs de rétention ou d'infiltration à la parcelle pour limiter les débits de rejets vers le réseau d'eau pluviale.

Dans le cas de **création de bassins de retenues d'eaux pluviales**, ces ouvrages doivent être traités en bassins paysagers avec des pentes faibles. La plantation de toutes ou parties des berges sera réalisée avec des espèces locales à l'exclusion des espèces à feuillage persistant et résineux. Les ouvrages en maçonnerie devront être dissimulés par des murs en pierres ou des enrochements.

Dans les secteurs repérés par des croix vertes sur le document graphique et dans un contexte de pente supérieure à 20°, toute infiltration d'eau en contexte de pentes sera interdite. Il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pentes, de raccorder les habitations nouvelles au réseau d'eaux usées ou on s'orientera vers des filtres à sables drainés verticaux, solution transitoire soumise à autorisation des services compétents. Le rejet des eaux usées après traitement sera interdit dans les pentes et impossible en profondeur dans le rocher, ce qui impose de conduire ces eaux jusqu'à un exutoire susceptible de les recevoir (ruisseau en eau permanente, fossé... Les eaux pluviales seront gérées par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin...) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel (hors zone de forte pente).

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**.

Article Ui 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article Ui 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

Règle générale

Le **long des voies**, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de **10 m par rapport à l'alignement***.

Le **long de la RD 306**, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **20 m par rapport à l'axe de la voie**.

Les zones ainsi dégagées doivent être **plantées** et **engazonnées**.

Règle particulière

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

- les **aménagements* et extensions** des constructions existantes implantées différemment à la règle générale
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***

Article Ui 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul du retrait

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Dès lors que les constructions sont en retrait des limites séparatives, **ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m**.

Règle générale

La distance entre la construction et la limite séparative doit être égale à la moitié de la hauteur **sans être inférieur à 2,50 m**.

Règle particulière

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

- les **aménagements* et extensions** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment à la règle générale
- les **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

Article Ui 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions s'implanteront à **5 m minimum** les unes des autres sur un même tènement.

Article Ui 9

Emprise au sol

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

Article Ui 10

Hauteur maximum des constructions

Règle générale

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser dans le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur* maximale des constructions est **fixée à 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 9m dans le secteur 1Ui**

Règle particulière

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

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

Article Ui 11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

En référence à l'article R 111-21 (aujourd'hui R111-27) 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.

11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

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

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

Les mouvements de sols (déblais, remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Le traitement des dénivelés pourra être envisagé soit sous la forme d'un talus végétalisé, soit par la mise en œuvre de restanques en maçonnerie de pierre. Les murs de soutènement dont la hauteur hors sol dépasserait les 2 mètres seront formellement interdits. La végétalisation des talus est obligatoire.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique par des croix vertes et dans un contexte de pente supérieure à 20° :

Pour les terrains de couverture, il y a lieu de :

- de limiter les amplitudes de mouvement de terre à 3 mètres en déblais et 3 mètres en remblais
- de limiter les pentes de talus à 3 Horizontal pour 2 Vertical,
- si ces pentes sont jugées insuffisantes, de prévoir des dispositifs de soutènement

Pour le socle rocheux, il y a lieu de :

- limiter les pentes de talus à 1 Horizontal pour 3 Vertical hors présence d'eau et à 1H/1V en présence de venue d'eau

11-2 Aspect général des bâtiments et autres éléments

11-2-1- Conditions générales

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

11-2-2 – La volumétrie

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

11-2-3 - Façades

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

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

Les bardages d'un aspect brillant sont interdits.

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

Les couleurs des corps de façades seront choisies dans des tonalités claires et homogènes.

11-2-4 Les matériaux

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...). Seront interdites les imitations de matériaux telles que les fausses briques, les faux pans de bois ainsi que l'usage à nu des parements extérieurs de matériaux non destinés à être mis en œuvre comme produit fini, tels que les carreaux de plâtre, la brique creuse et le parpaing.

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

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

11-2-5 Toitures

Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 20% maximum. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les couleurs claires et vives sont interdites.

11-2-6 Les clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

L'harmonie doit être recherchée :

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

Les clôtures devront garantir une transparence visuelle entre les espaces publics et privés. Elles seront soit en barreaudage métallique ou en treillis soudés. Une bande végétale d'au moins 2,50 sera implantée à l'arrière des clôtures. Les murs sont interdits.

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

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

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

11-2-7 Les éléments techniques

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel. Les édicules techniques devront être intégrés à l'architecture ainsi que les descentes d'eaux pluviales.

11-2-8 Energie renouvelable

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

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

Article Ui 12

Réalisation d'aires de stationnement

Le **stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone**, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les **aires de stationnement** doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Règles relatives au stationnement des véhicules, pour les constructions à usage:

- **d'artisanat et d'industrie** : 1 place de stationnement par tranche complète de **70 m²** de surface de plancher*.
- **de bureau et de commerce**: 1 place de stationnement par tranche complète de **40 m²** de surface de plancher*.

Règle relative au stationnement des deux roues

Un **local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues** doivent être prévus pour les constructions à destination de bureaux, d'industrie de commerces et d'artisanat.

Leur dimension minimale pour ces usages est de **1 m² de local par tranche de 100 m² de Surface de Plancher***.

Article Ui 13

Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

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

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

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

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

- a) Un coefficient de pleine terre minimal est imposé. Le coefficient de pleine terre est calculé à la parcelle ou au tènement. Les surfaces de pleine terre imposées peuvent être mutualisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Dans la zone Ui, le coefficient de pleine terre ne doit pas être inférieur à **30%** sur la surface du tènement.

- b) Les **aires de stationnement*** doivent comporter des plantations à hauteur de 5 m² de plantations pour 4 places de stationnement

Article Ui 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article Ui 15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article Ui 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Titre 3. Dispositions applicables aux zones A Urbaniser dites "zones AU"

Envoyé en préfecture le 11/09/2025

Reçu en préfecture le 11/09/2025

Publié le

ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE



ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante urbanisable à court ou moyen terme. L'urbanisation du secteur est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et à la réadaptation des voies existantes nécessaires à son aménagement.

La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des indications de voirie des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

La zone AUa est concernée **par des risques géologiques repérés par des croix vertes sur le document graphique** Aucune disposition n'est à prendre en compte dans un contexte de pente inférieur à 20°. Au delà de 20°, les dispositions relatives à la zone orange (cf article 5-2 des dispositions générales) s'appliqueront.

La zone AUa est en outre **concernée par une Servitude d'Utilité Publique au titre de la protection du patrimoine.**

Elle est également concernée par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-2 b) (aujourd'hui L 151-41 4°) du code de l'urbanisme. « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

Dans les zones à urbaniser, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 26 Mars 2013 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Article AUa 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) les constructions neuves à usage

- industriel,
- d'entrepôt
- artisanal,
- agricole,
- hôtelier
- de commerce

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

d) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules*
- les garages collectifs de caravanes*,

e) l'ouverture de carrières*

Article AUa 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions

- a) Les constructions à usage d'habitation** à condition que 35% de la surface de plancher* soit affectée à du logement abordable.
- b) Les constructions à usage de bureau** à condition d'être intégrés au volume de la construction à usage d'habitation et de représenter 50% maximum de la surface de plancher* totale de la construction
- c) Les constructions à usage d'annexe** (sauf piscines), dans la limite de 40m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement.
- d) Les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.
- e) les affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- f) Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.

Article AUa 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

Accès*

- a) **Les accès à toutes opérations ou constructions** doivent être limités au strict nécessaire et être assurés par une voie publique ou privée aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. En outre, l'accès doit être localisé par l'appréciation des éléments suivants :
- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction
 - 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 la construction (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.
- f) 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.

Voirie*

- a) 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 et de collecte des ordures ménagères.
- En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et des déplacements en modes doux et des besoins en stationnement**.
- Toute voie nouvelle **doit être adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.
- b) La **voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
- c) Les **voies en impasse*** ne doivent pas excéder **100 m** de longueur et doivent disposer d'une plateforme de retournement permettant aux services publics de faire aisément demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. Des **aires spécifiques pour le dépôt des poubelles** devront être mises en place dans le cas où la voie dessert plus de 4 lots.

Article AUa 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Eaux pluviales

Les **rejets supplémentaires** d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction **doivent être absorbés en totalité** sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit prévoir à leur échelle des dispositifs de rétention ou d'infiltration à la parcelle pour limiter les débits de rejets vers le réseau d'eau pluviale.

Dans les secteurs repérés par des croix vertes sur le document graphique et dans un contexte de pente supérieure à 20°, toute infiltration d'eau en contexte de pentes sera interdite. Il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pentes, de raccorder les habitations nouvelles au réseau d'eaux usées ou on s'orientera vers des filtres à sables drainés verticaux, solution transitoire soumise à autorisation des services compétents. Le rejet des eaux usées après traitement sera interdit dans les pentes et impossible en profondeur dans le rocher, ce qui impose de conduire ces eaux jusqu'à un exutoire susceptible de les recevoir (ruisseau en eau permanente, fossé... Les eaux pluviales seront gérées par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin...) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel (hors zone de forte pente).

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**.

Article AUa 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUa 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

Les bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 25 mètres

Bande de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale.

Règle générale d'implantation

Dans la bande de constructibilité principale, les façades des constructions doivent s'implanter avec un retrait compris entre 4 et 8 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

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

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions par rapport aux voies n'est pas réglementée. Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants, implantés différemment de la règle générale
- Les constructions à usage d'annexes et de stationnement,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif et les constructions à usage d'équipement public ou collectif,
- Les piscines et abris de piscine.

qui s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1m

Article AUa 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul du retrait

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (débords de toiture, éléments architecturaux et de modénature compris) au point le plus proche de la limite séparative.

Règle générale d'implantation

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions s'implanteront sur une limite séparative au moins ou avec un retrait d'au moins 3m entre tout point de la construction et la limite séparative.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants, implantés différemment de la règle générale
- Les constructions à usage d'annexes et de stationnement,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif et les constructions à usage d'équipement public ou collectif,

qui s'implanteront sur limite ou avec un retrait minimum de 1m

Article AUa 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

Article AUa 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article AUa 10

Hauteur maximum des constructions

Règle générale

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur* maximale est fixée à **9 m** à l'égout* du toit ou à l'acrotère*.

La hauteur des annexes est limitée à **3,50m** à l'égout* ou à l'acrotère*.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Article AUa 11

Aspect extérieur des constructions

1- Généralités – Mouvements de sol

Les constructions nouvelles doivent respecter un ensemble de règles garantissant l'insertion dans le paysage et le respect du caractère du bâti ancien. La conception des immeubles nouveaux, tout en faisant place à la création architecturale contemporaine devra s'appuyer sur la culture architecturale et urbaine du lieu.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

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

- Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 2m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).
- Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus.
- **La pente des talus** ne devra pas excéder 40% et ceux-ci devront être plantés.

Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Les mouvements de terre seront limités à 50 cm et la terre sera régaliée en pente douce. Pour les mouvements de terre supérieurs à cette dimension, sera établi un mur de soutènement faisant terrasse en pierres appareillées.

Les enrochements sont interdits. Lorsque plusieurs volumes composent le bâti ; ils devront s'implanter de manière que les différents corps de bâtiments respectent un plan orthogonal ou parallèle entre eux.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique par des croix vertes et dans un contexte de pente supérieure à 20° :

Pour les terrains de couverture, il y a lieu de :

- de limiter les amplitudes de mouvement de terre à 3 mètres en déblais et 3 mètres en remblais
- de limiter les pentes de talus à 3 Horizontal pour 2 Vertical,
- si ces pentes sont jugées insuffisantes, de prévoir des dispositifs de soutènement

Pour le socle rocheux, il y a lieu de :

- limiter les pentes de talus à 1 Horizontal pour 3 Vertical hors présence d'eau et à 1H/1V en présence de venue d'eau

2- Volume

2-1 - Généralités

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel et bâti existant.

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

2-2 - Balcons

Les balcons ne présentant pas une avancée supérieure à 1,00 m du nu de la façade sont autorisés.

Les garde-corps pleins sont interdits.

3- Toitures

3-1 - Caractéristiques des toitures

Les lignes principales de faîtage seront parallèles aux axes de composition.

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 40%.

Les toitures à quatre pans pourront être autorisées à condition que le faîtage soit la plus grande dimension du bâtiment, sans être inférieur à 6 mètres.

Les toitures à trois pans ne seront autorisées que dans le cas de construction accolée à une plus grande.

Les jacobines, chien assis, lucarnes de toute espèce sont interdits.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition que leur surface ne dépasse pas 20% de l'emprise au sol de la construction

Les châssis de toiture pourront être admis dans la mesure, où ils ne sont pas visibles depuis la rue. Leur surface vitrée n'excèdera pas 0,50 m².

3-2 - Matériaux de couverture

Les tuiles utilisées devront s'intégrer avec les toitures environnantes existantes.

Les couvertures seront exécutées :

- De préférence en tuiles creuses de terre cuite nuancées neuves,
- A défaut avec des tuiles en terre cuite dites " romanes " à grande ondulation conformes aux modèles déposés en mairie.
- Les tuiles rouges nuancées pourront être acceptées.

Pour l'utilisation de système de production d'énergie en toiture (et en élévation), une étude d'intégration pour avis sera réalisée afin de garantir l'intégration dans le cadre paysager et urbain du secteur. Les dispositifs ne devront en aucun cas être visibles depuis l'espace public dans le périmètre de servitude d'utilité publique lié à la protection patrimoniale

4- Matériaux de façade

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits (béton grossier, briques qui ne sont pas de parements, parpaings d'agglomérés, etc...), seront enduits.

Le ciment gris et nu, les enduits de type "tyrolienne", "rustique", « écrasé » sont interdits.

Tout enduit de couleur blanche est interdit.

Les façades devront être traitées avec simplicité et harmonie, les matériaux d'imitation étant rigoureusement interdits (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc...).

Les matériaux utilisés seront de nature et de mise en œuvre traditionnelle.

Des matériaux et techniques nouvelles pourront être utilisés sous réserves de leur intégration dans l'environnement.

5- Percements

Dans le cas des constructions neuves, mais dans le style traditionnel, les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, devront avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical, et dont le rapport entre la hauteur et la largeur sera au moins égal à 1.4 (hauteur divisée par largeur = 1.4).

Pour les fenêtres, la hauteur prise en compte pourra comprendre la coudière (pente et rejingot compris).

Les petites baies carrées seront admises en attique (étage bas sous combles).

D'autres types d'ouvertures pourront être admis, après études d'intégration soumises au préalable à l'Architecte des Bâtiments de France.

6- Menuiseries

6-1 - Volets

Les volets pourront être soit du type :

- à panneaux et traverses
- A double lames (lames horizontales côté intérieur, lames verticales côté extérieur).
- À persiennes. Elles seront réalisées en lames empilables. Elles seront dissimulées, en position repliée par un lambrequin.
- Les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre est non saillant du nu extérieur de la maçonnerie.

7- Auvents – Vérandas

Les vérandas devront être réalisées à l'arrière de la construction, et dans tous les cas invisibles depuis l'espace public.

8- Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les **clôtures sur rue** pourront être constituées :

- soit d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale de **2,00 m**,
- **soit un mur bahut de 0,60 m** (sur voie) surmonté d'un **dispositif à claire-voie** de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 2,00 m. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1 m.
- les clôtures **sur rue et espace public** pourront être constituées **d'un mur d'une hauteur n'excédant pas 2,00 mètres**, réalisé en maçonnerie enduite. Dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut la hauteur est limitée à celle du mur existant.

Les clôtures **sur limites séparatives** ne dépasseront pas 2,00 m de hauteur.

Article AUa 12

Stationnement des véhicules

Le **stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone**, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les **aires de stationnement** doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Règles relatives au stationnement des véhicules, pour les constructions à usage :

- **d'habitation** : 2 places de stationnement par logement,
- **de bureau**: 1 place de stationnement par tranche complète de **40 m²** de surface de plancher*.

Règle relative au stationnement des deux roues

Un **local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues** doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant **4 logements**, de bureaux et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Leur dimension minimale pour cet usage est de **1 m² de local par tranche de 100 m² de Surface de Plancher*** affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

Article AUa 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

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

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

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

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

- a) Un coefficient de pleine terre minimal est imposé. Le coefficient de pleine terre est calculé à la parcelle ou au tènement. Les surfaces de pleine terre imposées peuvent être mutualisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Dans la zone AUa, le coefficient de pleine terre ne doit pas être inférieur à 20% sur la surface du tènement.

- b) Les **aires de stationnement*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

A partir de 3 logements, il est demandé la réalisation d'un espace végétalisé collectif à l'opération.

Article AUa 14

Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article AUa 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article AUa 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Titre 4. Dispositions applicables aux zones agricoles dites "zones A"



Zone A

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone comprend plusieurs secteurs :

- un **secteur Ap** inconstructible au titre des séquences paysagères patrimoniales et repéré au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
- un **secteur As** inconstructible, afin de maintenir les grands ensembles fonciers agricoles et afin de préserver les ouvertures sur le Grand Paysages et micro paysages remarquables.

La zone A est concernée **par des risques géologiques repérés par des croix vertes sur le document graphique** Aucune disposition n'est à prendre en compte dans un contexte de pente inférieur à 20°. Au delà de 20°, les dispositions relatives à la zone orange (cf article 5-2 des dispositions générales) s'appliqueront.

Elle est également concernée par **des risques géologiques repérés par des croix oranges** sur le document graphique

La zone A est en outre **concernée par une Servitude d'Utilité Publique au titre de la protection du patrimoine.**

La zone A est partiellement incluse dans **le périmètre des zones inondables repérées par le PPRNi du Val de Saône** n°2012361-0003 approuvé le 26 décembre 2012. Les dispositions de ce PPRNi s'appliquent dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.

Dans les zones agricoles, l'édification des clôtures nécessaires à l'activité agricole est subordonnée à une déclaration préalable (délibération du Conseil Municipal du 26 Mars 2013 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme).

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

Article A 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites

- **Toutes constructions neuves** dans les secteurs Ap (patrimoine paysager) et As (patrimoine agronomique).
- **Les extensions** des constructions repérées au titre de l'article L123-1-5 7° (aujourd'hui L151-19) du code de l'urbanisme et repérées par une croix bleue sur le document graphique
- **Les occupations et utilisations du sol de toute nature** qui ne sont pas visées à l'article A2.

Article A 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions

Sous réserve d'être situés en zone A à l'exception des secteurs Ap ou As

a) **Les constructions neuves** à usage:

- **agricole** lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole*
- **d'habitation** lorsqu'elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole existante dans la limite de 200 m² de surface de plancher*
- les **piscines** (y compris couverte) lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite d'une piscine par tènement

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate, en continuité ou en contiguïté du bâti existant. Toute construction à usage d'habitation devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combiné ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres (au point le plus éloigné de la construction). Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

b) Les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

c) Les **affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone

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

e) **Les travaux suivants concernant les constructions existantes à la date d'approbation du PLU**, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m², et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- **la réfection* et l'adaptation*** sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 200 m² maximum
- **l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite :**
 - o d'une extension par tènement ;
 - o de 40 m² de surface de plancher* et de 30% de l'emprise au sol de la construction existante ;
 - o dans la limite de 200 m² de surface de plancher* totale après travaux.
- **les annexes** dans la limite 30 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement y compris lorsqu'elles sont liées aux habitations situées en zones U dont le tènement d'assise est en partie en zone U et en zone A.
- **les piscines lorsqu'elles** constituent un complément fonctionnel à l'habitation et dans la limite d'une piscine par tènement

Article A 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

Accès*

- a) **Les accès à toutes opérations ou constructions** doivent être limités au strict nécessaire et être assurés par une voie publique ou privée aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. En outre, l'accès doit être localisé par l'appréciation des éléments suivants :
 - la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction
 - 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 la construction (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.
- b) 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.

Voirie*

- c) 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 et de collecte des ordures ménagères.

Article A 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, **le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité nécessitant l'emploi d'eau à ce réseau est obligatoire.**

En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur (notamment en ce qui concerne les exigences de la loi sur l'eau et de son article 10).

Assainissement

Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire.**

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** avant la mise à l'égout.

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Eaux pluviales

Les **rejets supplémentaires** d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction **doivent être absorbés en totalité** sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit prévoir à leur échelle des dispositifs de rétention ou d'infiltration à la parcelle pour limiter les débits de rejets vers le réseau d'eau pluviale.

Dans les secteurs repérés par des croix oranges sur le document graphique, toute infiltration d'eau en contexte de pentes sera interdite. Il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pentes, de raccorder les habitations nouvelles au réseau d'eaux usées ou on s'orientera vers des filtres à sables drainés verticaux, solution transitoire soumise à autorisation des services compétents. Le rejet des eaux usées après traitement sera interdit dans les pentes et impossible en profondeur dans le rocher, ce qui impose de conduire ces eaux jusqu'à un exutoire susceptible de les recevoir (ruisseau en eau permanente, fossé... Les eaux pluviales seront gérées par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin...) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel (hors zone de forte pente). **Ces dispositions s'appliquent pour les secteurs repérés par des croix vertes sur le document graphique dans un contexte de pente supérieure à 20°.**

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**.

Article A 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article A 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

Règle générale

Les façades sur voie des constructions nouvelles s'implanteront avec un **retrait minimum de 3 m** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

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

Règle particulière

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

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

Article A 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul du retrait

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Dès lors que les constructions sont en retrait des limites séparatives, **ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m**.

Règle générale

- Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance **au moins égale à 3 m** des limites séparatives.
- L'implantation en limite est autorisée à condition que la hauteur de la construction sur ladite limite ne dépasse pas **3,50 m à l'égout* du toit ou à l'acrotère***.
- Les **piscines** (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de **2 m** par rapport à l'alignement*actuel ou futur.

Règle particulière

Les **constructions et ouvrages** ci-après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de **1 m** :

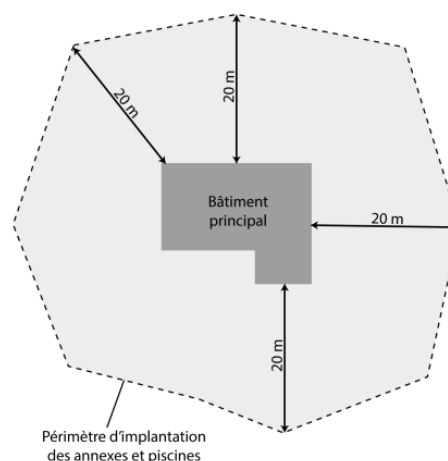
- les **aménagements* et extensions** des constructions existantes implantées différemment à la règle générale
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

Article A 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans la zone A et à l'exception des secteurs As et Ap, les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant.

Dans la zone A, les constructions à usage d'annexes et les piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 mètres par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale y compris si celle-ci est située en zone U.



Article A 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10

Hauteur maximum des constructions

Règle générale

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser dans le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur* maximale des constructions est fixée à **6 m**, à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur* maximale des constructions à usage agricole est fixée à **9 m**, à l'égout du toit ou à l'acrotère

Règle particulière

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

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

Article A 11

Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6

Article A 12

Réalisation d'aires de stationnement

Le **stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone**, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les nouvelles places de stationnement doivent être réalisées en dehors de la zone agricole exploitée.

Les **aires de stationnement** doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Règles relatives au stationnement des véhicules, pour les constructions à usage :

- **D'habitation** : 2 places de stationnement par logement et au-delà de 110 m² de Surface de Plancher*, il est exigé 3 places.
- **De bureau ou d'artisanat** : 1 place de stationnement par tranche complète de **50 m²** de surface de plancher*.

Article A 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Définition

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

Ils nécessitent un **traitement paysager** pouvant accueillir des **cheminements piétons**, des **aires de jeux et de détente**. Ils prendront en compte l'organisation existante en respectant le caractère d'origine de la zone, à savoir des **cours à dominante minérale** au contact de la rue, et à l'arrière de la **parcelle des jardins**.

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

Règle générale

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone
- de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée
- de la **composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur
- de la **situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement

Des espaces végétalisés doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

Règle particulière

Au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, les **espaces boisés classés** repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Article A 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non règlementé

Article A 15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Envoyé en préfecture le 11/09/2025

Reçu en préfecture le 11/09/2025

Publié le



ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

Article A 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 11/09/2025

Reçu en préfecture le 11/09/2025

Publié le



ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

Titre 5. Dispositions applicables aux zones naturelles dites "zones N"

Envoyé en préfecture le 11/09/2025

Reçu en préfecture le 11/09/2025

Publié le



ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend 2 secteurs:

- **Le secteur Nt** correspondant au secteur de Buisante
- **Le secteur Np** inconstructible et protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° (aujourd'hui L.151-19) du Code de l'Urbanisme

La zone N est concernée **par des risques géologiques repérés par des croix vertes sur le document graphique** Aucune disposition n'est à prendre en compte dans un contexte de pente inférieur à 20°. Au delà de 20°, les dispositions relatives à la zone orange (cf article 5-2 des dispositions générales) s'appliqueront.

Elle est également concernée par **des risques géologiques repérés par des croix oranges** sur le document graphique

La zone N est concernée par des aléas faibles, moyens et forts d'inondation aux abords de la Galoche

La zone N est en outre concernée **par une Servitude d'Utilité Publique au titre de la protection du patrimoine.**

Dans la zone N, **l'édification des clôtures*** est subordonnée à une **déclaration préalable**, par délibération du Conseil Municipal du 26 Mars 2013 et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Article N1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- a) Les **constructions neuves** à usage :
 - agricole dans les secteurs Nt et Np
 - d'habitat
 - de bureau,
 - d'entrepôt*,
 - artisanal,
 - industriel,
 - hôtelier
 - de stationnement

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

- c) **Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports* ouverts au public
 - les aires de stationnement* ouverts au public à l'exception du secteur NT
 - les changements de destination

- d) L'ouverture de carrières

Article N2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur Np

- a) Les **ouvrages techniques*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.

- b) Les **affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

- c) **Les travaux suivants concernant les constructions existantes à la date d'approbation du PLU**, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m², et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
 - **la réfection* et l'adaptation*** sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher* ;

- **l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite :**
 - o d'une extension par tènement ;
 - o de 40 m² de surface de plancher* et de 30% de l'emprise au sol de la construction existante ;
 - o dans la limite de 200 m² de surface de plancher * totale après travaux ;
- **les annexes** dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement
- les **piscines** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une habitation et dans la limite d'une piscine par tènement

Sous réserve d'être situés dans le secteur Nt

Seuls les travaux suivants concernant **les constructions existantes à la date d'approbation du PLU** sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m², sont autorisés:

- **L'aménagement des constructions existantes** sans changement de destination
- **L'extension des constructions** dans la limite de 20% de la surface de plancher* existante

Article N 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

Accès*

- a) **Les accès à toutes opérations ou constructions** doivent être limités au strict nécessaire et être assurés par une voie publique ou privée aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. En outre, l'accès doit être localisé par l'appréciation des éléments suivants :
 - la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction
 - 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 la construction (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.
- b) 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.

Voirie*

- c) 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 et de collecte des ordures ménagères.

Article N 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, **le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité nécessitant l'emploi d'eau à ce réseau est obligatoire.**

En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur (notamment en ce qui concerne les exigences de la loi sur l'eau et de son article 10).

Assainissement

Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire.**

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** avant la mise à l'égout.

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Eaux pluviales

Les **rejets supplémentaires** d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction **doivent être absorbés en totalité** sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit prévoir à leur échelle des dispositifs de rétention ou d'infiltration à la parcelle pour limiter les débits de rejets vers le réseau d'eau pluviale.

Dans les secteurs repérés par des croix oranges sur le document graphique, toute infiltration d'eau en contexte de pentes sera interdite. Il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pentes, de raccorder les habitations nouvelles au réseau d'eaux usées ou on s'orientera vers des filtres à sables drainés verticaux, solution transitoire soumise à autorisation des services compétents. Le rejet des eaux usées après traitement sera interdit dans les pentes et impossible en profondeur dans le rocher, ce qui impose de conduire ces eaux jusqu'à un exutoire susceptible de les recevoir (ruisseau en eau permanente, fossé... Les eaux pluviales seront gérées par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin...) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel (hors zone de forte pente). **Ces dispositions s'appliquent pour les secteurs repérés par des croix vertes sur le document graphique dans un contexte de pente supérieure à 20°.**

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**.

Article N5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

Règle générale

Le **long des voies**, les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 5 m** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Dans le secteur Np les façades des constructions s'implanteront dans **une bande comprise entre 0 et 5 m** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

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

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait de **3 m minimum** par rapport à l'alignement* actuel ou futur, distance comptée à partir du bassin.

Règle particulière

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

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

Préservation d'un mur de clôture : afin de préserver les murs en pierres existants implantés à l'alignement et repérés au titre de l'article L123-1-5 7° (aujourd'hui L151-19) du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles et extensions peuvent s'implanter avec un recul maximum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Article N7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul du retrait

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Dès lors que les constructions sont en retrait des limites séparatives, **ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m**.

Règle générale

- Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance **au moins égale à 3 m** des limites séparatives.
- L'implantation en limite est autorisée à condition que la hauteur de la construction sur ladite limite ne dépasse pas **3,50 m à l'égout* du toit ou à l'acrotère*** ou que le bâtiment jouxte une construction existante sur la parcelle voisine sans en dépasser la hauteur

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait de **3 m minimum** par rapport aux limites séparatives, distance comptée à partir du bassin.

Règle particulière

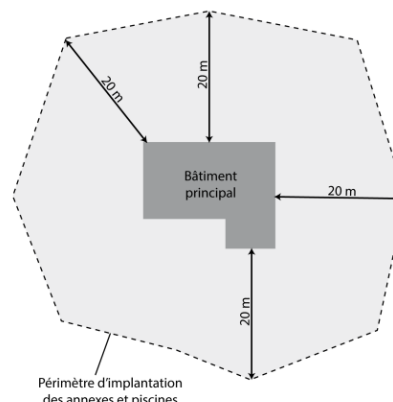
Les **constructions et ouvrages** ci-après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de **1 m** :

- les **aménagements* et extensions** des constructions existantes implantées différemment à la règle générale
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*
- les **éléments bâtis à préserver** au titre de l'article L 123-1-5 7° (aujourd'hui L151-19) du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain

Article N 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 mètres par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale y compris si celle-ci est située en zone U.



Article N9

Emprise au sol

Non règlementé

Article N10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser dans le cadre dans lequel elles s'intègrent.

Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **6 m** à l'égout* du toit ou à l'acrotère*.

Dans le **secteur Nt**, la hauteur maximale des constructions est fixée à **9 m** à l'égout* du toit ou à l'acrotère*.

La hauteur des **annexes** est limitée à 3,50m à l'égout* de toiture ou à l'acrotère*.

Règle particulière

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

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

Article N 11

Aspect extérieur des constructions

Se reporter au titre 6 du présent document à l'exception du secteur Np

Règle concernant le secteur Np

1. Constructions existantes

1-1 Généralités

À l'occasion de restaurations, du ravalement des façades d'un bâtiment existant dans cette zone, le plus grand soin sera apporté d'une part au maintien des éléments architecturaux présentant un caractère ayant valeur de patrimoine et, d'autre part, aux procédés et aux techniques de restauration qui devront s'inspirer des techniques anciennes et traditionnelles.

Les éléments manquants, tels que meneaux, appuis de fenêtres, jambages ne pourront être restitués qu'en prenant le plus grand soin à l'observation des éléments encore en place, notamment en ce qui concerne les détails de mouluration, la qualité de la pierre et son traitement. Toute restitution hasardeuse ou fantaisiste est rigoureusement interdite.

De même les ouvrages de menuiserie, miroiterie, serrurerie, feront l'objet des mêmes soins attentifs. Dans tous les cas, les techniques et procédés traditionnels devront être respectés. Les éléments de serrureries anciennes, tels que, loquets à pucier, platines, heurtoirs, entrées de serrures, pentures, fiches, etc... devront être préservés et conservés in situ.

1-2 Volumes

Lors d'extensions :

- Les volumes devront être traités avec le même soin que la construction principale, notamment en ce qui concerne la couverture et les façades.
- Les annexes devront se situer à un niveau inférieur à celui de l'égout de l'immeuble principal existant.

La construction en encorbellement est interdite.

1-3 Toitures

1-3-1 - Types de toitures

La transformation du sens de faîtage (sauf amélioration technique) est interdite.

Des dérogations seront admises après recherches d'intégration soumises au préalable pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France.

Les châssis de toiture pourront être admis dans la mesure où ils ne sont pas visibles depuis la rue. Leur surface vitrée n'excèdera pas 0,50 m².

1-3-2 Matériaux de couverture

Les tuiles utilisées devront s'intégrer avec les toitures environnantes existantes.

Les couvertures seront exécutées :

- De préférence en tuiles creuses de terre cuite anciennes réemployées,
- En tuiles creuses de terre cuite nuancées neuves,
- A défaut avec des tuiles en terre cuite de couleur naturelle rouge dites « romanes », à grande ondulation conformes aux modèles déposés en mairie.
- Les tuiles rouges vieillies pourront être acceptées.

Pour l'utilisation de système de production d'énergie en toiture (et en élévation), une étude d'intégration sera réalisée afin de garantir l'intégration dans le cadre paysager et urbain du secteur. Les dispositifs ne devront en aucun cas être visibles depuis l'espace public dans le périmètre de servitude d'utilité publique lié à la protection patrimoniale

1-4 Traitement des façades

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits (béton grossier, briques qui ne sont pas de parement, parpaings d'agglomérés, etc.), ne pourront pas rester apparents.

Le ciment gris et nu, les enduits de type "tyrolienne", "rustique", sont interdits.

Les enduits à base de chaux offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect que les enduits utilisés pour les restaurations pourront être mis en œuvre.

Les façades devront être traitées avec simplicité et harmonie, les matériaux d'imitation étant rigoureusement interdits (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc.).

Les pierres de façade pourront rester apparentes dans la mesure où l'appareillage le permet (voir cahier de recommandations).

Si l'encadrement de baie est de nature à rester apparent, l'enduit s'arrêtera de manière nette sans détourner les queues de pierres.

Les badigeons à la chaux sont autorisés, ils pourront comporter des décors en trompe-l'œil, dans le respect des techniques et des procédés traditionnels.

Les matériaux utilisés seront de nature et de mise en œuvre traditionnelle.

Des matériaux et techniques nouvelles pourront être utilisés sous réserves d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les enduits de couleur blanche sont interdits.

1-5 Percements

Pour la création de nouveaux percements, (si ceux-ci sont indispensables) la proportion et la forme devront s'accorder à celle des ouvertures existantes d'origine, en veillant à préserver les équilibres ainsi que les rythmes de pleins et de vides.

De même, les encadrements de ces nouveaux percements devront s'inspirer des percements existants sur le bâtiment.

En cas de surélévation de maisons existantes, il peut être envisagé la création de petites baies carrées en attique (étage bas sous combles).

1-6 Menuiseries

1-6-1 - Châssis

Les menuiseries changées ou neuves devront être :

- Soit à l'identique, pour celles présentant un caractère patrimonial,
- Soit inspirées des formes anciennes.
- Soit pour les fenêtres à trois carreaux par vantail, du modèle le plus simple, qui devra s'accorder à la proportion du percement.

1-6-2 - Volets

Les volets en bois seront à peindre, y compris les pentures. Ils seront de type :

- à panneaux et traverses,
- persiennes,
- à double lames (lames horizontales côté intérieur, lames verticales côté extérieur).

Les volets roulants et les volets repliables en tableau sont interdits.

1-7 Auvents – Vérandas

Les vérandas devront être réalisées à l'arrière de la construction, et dans tous les cas invisibles depuis l'espace public.

2. Constructions neuves

2-1 Volumes

2-1-1- Volume principal

Les volumes seront simples, dans des compositions orthogonales et se développant :

- Soit dans les axes Nord-Sud pour la plus grande dimension du bâtiment.
- Soit parallèle aux voies, sous réserve de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

La conception des immeubles nouveaux, tout en laissant la place à la création architecturale contemporaine, devra s'appuyer sur la culture architecturale et urbaine du lieu, et sur l'insertion dans le paysage.

2-1-2 - Annexes et Garages

Les annexes et les garages devront être traités de la même façon et avec le même soin que la construction principale, (que ceux-ci soient dans la construction ou soient une construction annexe), notamment en ce qui concerne les façades et les couvertures.

2-2 Toitures

2-2-1 - Caractéristiques des toitures

Les toitures seront à deux pans, le faîtage sera établi dans la plus grande dimension du bâtiment.

Les lignes principales de faîtage seront parallèles aux voies.

Les toitures auront une pente comprise entre 30 & 40%.

Les toitures à quatre pans pourront être autorisées à condition que le faîtage soit au moins égale au 2/3 de la plus grande dimension du bâtiment, sans être inférieur à 6 mètres.

Les toitures à trois pans ne seront autorisées que dans le cas de construction accolée à une plus grande.

Les jacobines, chien assis, lucarnes de toute espèce sont interdits.

Les châssis de toiture ne seront utilisés que s'ils ne sont pas visibles depuis la rue. Leur surface n'excédera pas 0,50 m².

Lorsque le corps de bâtiment principal comporte un étage, les toitures terrasses sont admises sous réserve :

- que leur emprise n'excède pas 20% de l'emprise totale des bâtiments,
- qu'elles soient accessibles de plain-pied depuis le logement,
- que leur hauteur soit limitée au premier étage.
-

2-2-2 - Matériaux de couverture

Les tuiles utilisées devront s'intégrer avec les toitures environnantes existantes.

Les couvertures seront exécutées :

- De préférence en tuiles creuses de terre cuite anciennes réemployées,
- En tuiles creuses de terre cuite nuancées neuves,
- A défaut avec des tuiles en terre cuite de couleur naturelle rouge dites « romanes », à grande ondulation conformes aux modèles déposés en mairie.
- Les tuiles rouges vieillies pourront être acceptées.

Pour l'utilisation de système de production d'énergie en toiture (et en élévation), une étude d'intégration sera réalisée afin de garantir l'intégration dans le cadre paysager et urbain du secteur. Les dispositifs ne devront en aucun cas être visibles depuis l'espace public dans le périmètre de servitude d'utilité publique lié à la protection patrimoniale

2-3 Traitement des façades

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits (béton grossier, briques qui ne sont pas de parements, parpaings d'agglomérés, etc.), ne pourront pas rester apparents.

Le ciment gris et nu, les enduits de type "tyrolienne", "rustique", sont interdits.

Les enduits à base de chaux offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect que les enduits utilisés pour les restaurations pourront être mis en œuvre.

Les façades devront être traitées avec simplicité et harmonie, les matériaux d'imitation étant rigoureusement interdits (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc.).

Si l'encadrement de baie est de nature à rester apparent (voir cahier de recommandations) l'enduit s'arrêtera de manière nette sans détourner les queues de pierres.

Les badigeons à la chaux sont autorisés, ils pourront comporter des décors en trompe-l'œil, dans le respect des techniques et des procédés traditionnels. Les matériaux utilisés seront de nature et de mise en œuvre traditionnelle.

Des matériaux et techniques nouvelles pourront être utilisés sous réserves de l'intégration de la construction dans son environnement.

Les enduits de couleur blanche sont interdits.

2-4 Percements

Les pleins et les vides devront être superposés et hiérarchisés.

Les ouvertures seront rectangulaires. La plus grande dimension sera verticale.

Les baies carrées ; les œils-de-bœuf ne sont admis que dans le cas de construction en R+1+étage sous comble,

uniquement au dernier niveau.

La forme des linteaux des ouvertures sera identique sur l'ensemble de la construction.

2-4-1 - Châssis

Les menuiseries devront avoir un dessin en harmonie avec le caractère de la construction.

2-4-2 - Volets

Les volets roulants pourront être autorisés, dans la mesure où ils seront intégrés à la composition des élévations du bâtiment à construire, et participeront à leurs unités.

Les volets à barres obliques sont interdits.

Les volets seront de type à lames croisées (verticales sur l'extérieur), ou de type à persiennes.

2-4-3 - Portails – Portes de garage

Les portails et portes de garages comporteront deux ou trois vantaux verticaux qui pourront être recoupés suivant un principe de panneaux carrés ou de proportion rectangulaire (la plus grande dimension étant verticale). Certains de ces panneaux pourront être vitrés pour réaliser une prise de jour. Les oculi circulaires et les hublots sont interdits.

2-5 Auvents – Vérandas

Les auvents suspendus recouverts de tuiles sont soumis à autorisation. Ils devront s'intégrer à l'ensemble du bâti. Les marquises à structure métallique et recouvertes de verre armé sont autorisées.

Les vérandas devront être réalisées à l'arrière de la construction, et dans tous les cas invisibles depuis l'espace public.

3. Dispositions communes aux constructions existantes et neuves

3-1 Clôtures

Les clôtures sont un des traits essentiels de l'ensemble du territoire de la commune de Pommiers. Les clôtures existantes ne devront pas être altérées, mais restaurées ou rétablies dans leur état primitif.

Pour la création, les nouvelles clôtures devront être :

- soit construites en maçonnerie de pierre :
 - Les lits de pierre devront être horizontaux, la hauteur de ces lits pourra être variable d'un lit à l'autre, sans être systématique.
 - Les joints seront les plus réduits possibles.
 - La partie supérieure du mur sera réalisée :
 - Soit en couverture de pierre horizontale,
 - Soit en chaperon de pierre de forme oblongue.
 - Soit en tuiles creuses.
- Soit en haie vive :
 - Les haies devront être constituées d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux,
 - Un grillage sobre pourra être disposé à l'arrière de la haie végétale.

3-2 Mouvements de terre

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

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

- Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 2m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des

garages).

- Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus.
- **La pente des talus** ne devra pas excéder 40% et ceux-ci devront être plantés.

Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Les mouvements de terre seront limités à 50 cm et la terre sera régaliée en pente douce. Pour les mouvements de terre supérieurs à cette dimension, sera établi un mur de soutènement faisant terrasse en pierres appareillées.

Les enrochements sont interdits. Lorsque plusieurs volumes composent le bâti ; ils devront s'implanter de manière que les différents corps de bâtiments respectent un plan orthogonal ou parallèle entre eux.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique par des croix oranges et pour les secteurs repérés par des croix vertes d'une pente supérieure à 20°:

Pour les terrains de couverture, il y a lieu de :

- de limiter les amplitudes de mouvement de terre à 3 mètres en déblais et 3 mètres en remblais
- de limiter les pentes de talus à 3 Horizontal pour 2 Vertical,
- si ces pentes sont jugées insuffisantes, de prévoir des dispositifs de soutènement

Pour le socle rocheux, il y a lieu de :

- limiter les pentes de talus à 1 Horizontal pour 3 Vertical hors présence d'eau et à 1H/1V en présence de venue d'eau

Article N 12

Stationnement des véhicules

Le **stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone**, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les **aires de stationnement** doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

En cas de d'aménagement et d'extension de constructions existantes dans :

- le **secteur Nh**, il est demandé une place par tranche de 60 m² de surface de plancher créée.
- le **secteur Ni**, il est demandé une place par tranche de 40 m² de surface de plancher créée.

Article N 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Définition

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

Ils nécessitent un **traitement paysager** pouvant accueillir des **cheminements piétons**, des **aires de jeux et de détente**. Ils prendront en compte l'organisation existante en respectant le caractère d'origine de la zone, à savoir des **cours à dominante minérale** au contact de la rue, et à l'arrière de la **parcelle des jardins**.

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

Règle générale

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone
- de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée
- de la **composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur
- de la **situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement

Des espaces végétalisés doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

Règle particulière

Au titre de l'article L130-1 (aujourd'hui L113-1 et L113-2) du Code de l'Urbanisme, les **espaces boisés classés** repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 7° (aujourd'hui L151-19) du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Article N 14

Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Article N15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article N16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Titre 6. Article 11 - Aspect extérieur des constructions : zone A et N, à l'exception du secteur Np

Envoyé en préfecture le 11/09/2025

Reçu en préfecture le 11/09/2025

Publié le



ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

Généralités

En référence à l'article R 111-21 (aujourd'hui R111-27) 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.

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

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

Abords des constructions

Mouvements de sol

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

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

- Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 2m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).
- Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus.
- **La pente des talus** ne devra pas excéder 40% et ceux-ci devront être plantés.

Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Les mouvements de terre seront limités à 50 cm et la terre sera régaliée en pente douce. Pour les mouvements de terre supérieurs à cette dimension, sera établi un mur de soutènement faisant terrasse en pierres appareillées.

Les enrochements sont interdits. Lorsque plusieurs volumes composent le bâti ; ils devront s'implanter de manière que les différents corps de bâtiments respectent un plan orthogonal ou parallèle entre eux.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique par des croix oranges et pour les secteurs repérés par des croix vertes dans un contexte de pente supérieure à 20°:

Pour les terrains de couverture, il y a lieu de :

- de limiter les amplitudes de mouvement de terre à 3 mètres en déblais et 3 mètres en remblais
- de limiter les pentes de talus à 3 Horizontal pour 2 Vertical,
- si ces pentes sont jugées insuffisantes, de prévoir des dispositifs de soutènement

Pour le socle rocheux, il y a lieu de :

- limiter les pentes de talus à 1 Horizontal pour 3 Vertical hors présence d'eau et à 1H/1V en présence de venue d'eau

Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les **clôtures sur rue** pourront être constituées :

- soit d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale **de 2,00 m**,
- **soit un mur bahut de 0,60 m** (sur voie) surmonté d'un **dispositif à claire-voie** de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 2,00 m. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1 m.

Les clôtures **sur limites séparatives** ne dépasseront pas 2,00 m de hauteur.

Aspect des constructions

Toitures:

Constructions à usage d'habitation

Les toitures terrasses sont autorisées.

Si la couverture est en tuile de terre cuite rouge nuancé ou en matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles:

Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 30% et 40% dans le sens convexe, et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante ou pour les constructions à usage d'annexe.

Constructions à usage d'activité

Des pentes inférieures à 30% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

Toutes constructions

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

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

Façades :

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

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

La multiplicité des formes d'ouvertures est proscrite.

Les ferronneries seront simples (sans ventre ni croisillon), les linteaux droits (pas d'arcades) et les piliers sobres (pas de colonnes ni de chapiteau).

Les balcons et terrasses seront parallèles à la façade.

Dispositions particulières applicables aux restaurations de bâtiments (constructions réalisées au titre de l'article L123-1-5 7° (aujourd'hui L 151-19) du code de l'urbanisme).

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions éligibles au titre des articles L123-1-5 7° (L151-19) du Code de l'Urbanisme et identifiées **au plan de zonage** doivent respecter les dispositions suivantes :

Les travaux sur bâtiments anciens respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, ... Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur)

Les extensions, adjonctions devront, si elles ne sont pas en pierre, doivent 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 déposé en mairie.

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 pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 m par rapport au faîtage du bâtiment existant.

Energies renouvelables

Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

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