

# Miribel

LE MAS RILLIER . LES ECHETS

## PLU de Miribel

REGLEMENT ECRIT





## TABLE DES MATIERES

<b>REGLEMENT ECRIT</b> .....	1
TABLE DES MATIERES .....	3
PREAMBULE.....	5
CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT .....	6
PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS .....	7
Prise en compte des risques naturels .....	7
Prise en compte des risques technologiques.....	7
Servitudes relatives au patrimoine .....	8
Autres servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et éléments annexés au PLU .....	10
Prise en compte du bruit aux abords des infrastructures de transport terrestre.....	11
Règlementation relative aux vestiges archéologiques.....	11
Délibérations prises par la commune en matière d'urbanisme .....	11
MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT .....	13
Division du territoire en zones .....	13
Fonctionnement général du règlement .....	14
Définitions .....	16
TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE .....	28
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	29
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	40
Équipements et réseaux.....	52
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	56
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM .....	57
Caractère de la zone.....	57
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	58
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	60
Équipements et réseaux.....	69
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	70
Caractère de la zone.....	70
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	71
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	74
Équipements et réseaux.....	83
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	84
Caractère de la zone.....	84
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	85
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	88
Équipements et réseaux.....	97
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	98
Caractère de la zone.....	98
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	100
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	103
Équipements et réseaux.....	111
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	112
Caractère de la zone.....	112

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	113
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	115
Équipements et réseaux.....	122
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....	123
Caractère de la zone.....	123
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	124
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	129
Équipements et réseaux.....	136
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	137
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	138
Caractère de la zone.....	138
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	139
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	142
Équipements et réseaux.....	146
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	147
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	148
Caractère de la zone.....	148
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	149
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	152
Équipements et réseaux.....	156
ANNEXES.....	157
ANNEXE 1.            CAHIER DES PRESCRIPTIONS DES COULEURS ET MATERIAUX DES CONSTRUCTIONS .....	158
ANNEXE 2.            LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES .....	159



PREAMBULE

## CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Miribel à l'exclusion du Site Patrimonial Remarquable (SPR), au sein duquel les règles qui y sont prescrites se substituent au présent règlement en cas d'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Les règles édictées sont applicables aux constructions existantes et nouvelles.

L'édification de clôture et le ravalement de façade sont soumis à autorisation conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Toutefois, l'édification de clôtures agricoles n'est pas soumise à autorisation.

Toute démolition de bâtiments est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et à l'annexe du PLU listant les communes concernées par cette disposition.

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli à la suite d'un sinistre, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans à compter de sa démolition, sauf dispositions contraires (plan de prévention des risques naturels). Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve de certaines dispositions, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS

### PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

#### Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)

La commune de Miribel est concernée par le plan de prévention des risques naturels « Inondations et mouvements de terrain » approuvé par l'arrêté préfectoral du 13 juillet 2006. Le PPRN a été prescrit en raison de l'existence de risques avérés directement liés aux crues du Rhône, aux crues des torrents et aux mouvements de terrain sur la côte.

Les dispositions du PPRN, en tant que servitude d'utilité publique, sont annexées au présent PLU, et s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Les constructions et aménagements réalisés dans ces zones doivent être conformes aux dispositions du PPRN.

#### Retrait-gonflement des argiles

Miribel est située en zone faible à modérée concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles.

#### Risque sismique

La commune est classée en zone 2 dite de sismicité faible, d'après le zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction.

### PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune de Miribel n'est pas concernée par un plan de prévention des risques technologiques.

#### Transport de matière dangereuse

La commune est partiellement affectée par des risques technologiques en raison de la présence d'ouvrages de transport de gaz naturel. Ces canalisations font l'objet de servitudes d'utilité publique I3 relative au transport de gaz naturel, qui instaurent des règles opposables à toute demande d'urbanisme. Il s'agit :

- D'une servitude d'abattage d'arbres dont le titulaire d'une autorisation de transport de gaz naturel peut faire usage lors de la pose de canalisations ;
- D'une servitude de passage permettant d'établir à demeure des canalisations souterraines sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes.

Une bande non constructible et non aménageable, d'une largeur de 5 mètres de part et d'autre de la canalisation est à respecter.

De plus, le passage de ces canalisations de gaz génère une servitude d'utilité publique relative à la maîtrise de l'urbanisation (servitude I1). Elle limite la constructibilité selon une gradation en trois

zones : la zone des dangers significatifs pour la vie humaine, la zone des dangers graves, et la zone des dangers très graves. Les règles de constructibilités doivent correspondre à ces trois zones, elles sont annexées au Plan Local d'Urbanisme.

Les canalisations passant sur la commune :

Nom Canalisations	DN (-)	PMS (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP 1	SUP 2	SUP 3
Alimentation MIRIBEL - LES ECHETS DP	80	54	15	5	5
Alimentation MIRIBEL - LES ECHETS DP	100	54	20	5	5
Alimentation RILLIEUX-LA-PAPE DP	150	40	30	5	5
TRIANGLE LYONNAIS	150	54	40	5	5
Alimentation RILLIEUX-LA-PAPE DP	200	40	35	5	5
TRIANGLE LYONNAIS	300	54	85	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Les canalisations non situées sur la commune mais l'impactant :

Nom Installations annexes	Distances des SUP en mètres (à partir de l'emprise de l'installation)		
	SUP 1	SUP 2	SUP 3
MIRIBEL PDT ANTENNE DE RILLIEUX	25	5	5
MIRIBEL DP LES ECHETS	20	6	6

Les ERP (Etablissement Recevant du Public) de plus de 100 personnes, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base ne peuvent être autorisés dans la zone de dangers grave. GRTgaz doit être consulté pour tout projet d'aménagement ou de construction et ce dès le stade d'avant-projet sommaire dans la zone de dangers significatifs.

#### Zone à risque d'exposition au plomb

La commune de Miribel est classée zone à risque d'exposition au plomb par l'arrêté préfectoral du 2 mai 2001.

### SERVITUDES RELATIVES AU PATRIMOINE

#### Monuments historiques (servitude AC1)

La commune de Miribel est concernée par 1 Monument Historique classé, le « bas-relief encastré dans la façade ouest près de la porte de l'ancienne église Saint-Martin » (Arrêté du 24 novembre 1928) et 3 Monuments Historiques inscrits, le « calvaire-fontaine situé Place Henri Grobon » (Arrêté du 25 juin 1929), la « Vierge du Mas Rillier » (Arrêté du 10 mars 2020) et le « Carillon du Mas Rillier » (Arrêté du 21 janvier 1994).

**Classement au titre des monuments historiques** : ces servitudes concernent les immeubles ou les parties d'immeubles dont la conservation présente du point de vue de l'histoire ou de l'art un intérêt public. Les propriétaires d'immeubles classés ne peuvent effectuer de travaux de restauration, de réparation ou de modification sans autorisation préalable du préfet de région ou du ministre chargé de la culture.

**Inscription au titre des monuments historiques** : Ces servitudes concernent les immeubles ou parties d'immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation. Les propriétaires d'immeubles inscrits ne peuvent procéder à aucune modification sans déclaration préalable. Aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée sans accord préalable du préfet de région.

**Abords des monuments historiques** : Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. La protection au titre des abords s'applique également à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par le préfet. Ce périmètre, délimité sur proposition de l'ABF, peut être commun à plusieurs monuments historiques. Il s'agit des anciens périmètres de protections modifiés (PPM). Si un tel périmètre n'a pas été délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de 500 mètres de celui-ci.

Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable.

#### Monuments naturels et sites (Servitude AC2)

La commune de Miribel est concernée par un site naturel inscrit, le « Marais des Echets » (Arrêté du 15 septembre 1971).

Font l'objet de mesures d'inscription sur une liste départementale ou de classement, les monuments naturels et les sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général.

Article L 341-1 du Code de l'Environnement : L'inscription entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention.

#### Plan de Valorisation de l'Architecture et du Paysage (Servitude AC4 et AC4bis)

La commune de Miribel est concernée par un Site Patrimonial Remarquable dont le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Paysage a été approuvé le 28 février 2020.

Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) est un outil de gestion des sites patrimoniaux remarquables. C'est également une servitude d'utilité publique dont l'objectif est de garantir la protection et la mise en valeur du patrimoine de façon durable. Le PVAP permet d'établir des règles partagées entre la collectivité territoriale et l'architecte des Bâtiments de France.

Dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable, le projet devra être conforme aux règles du PVAP, annexé au présent PLU. En cas de discordance avec les dispositions du PLU, ce sont les règles du PVAP qui s'appliquent.

Les articles L. 631-4 et D. 631-12 à D. 631-14 du code du patrimoine prévoient que le PVAP comprend :

- un rapport de présentation des objectifs du plan, fondé sur un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine historique, urbain, architectural, archéologique, artistique et paysager et une analyse de l'architecture par immeuble ou par groupe d'immeubles présentant des caractéristiques architecturales homogènes, y compris des éléments de décoration, des modes constructifs et des matériaux ;
- un règlement comprenant :
  - a) des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes, notamment aux matériaux ainsi qu'à leur implantation, leur volumétrie et leurs abords ;
  - b) des règles relatives à la conservation ou la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
  - c) la délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, l'identification des plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration ;
  - d) un document graphique faisant apparaître le périmètre couvert par le plan, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la requalification est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie, aux dimensions des constructions et aux matériaux du clos et couvert.

#### **AUTRES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL ET ELEMENTS ANNEXES AU PLU**

En application du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte, en annexe du dossier général, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État. Ces servitudes contiennent des prescriptions prises au titre de législations spécifiques et affectant les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol. Elles sont annexées au Plan Local d'Urbanisme.

##### **Plan de servitudes aéronautiques de dégagement**

La commune de Miribel est concernée par le plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Lyon-Bron (Arrêté du 31 octobre 2023).

Les servitudes aéronautiques de dégagement visent à interdire la création et obliger la suppression des obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de sécurité établis dans l'intérêt de la navigation aérienne.

##### **Périmètres de protection des eaux potables et minérales (Servitude AS1)**

La commune de Miribel est concernée par deux captages d'eau potable, le captage au puits du « Four à Chaux » (Arrêté du 18 mai 1993) et le captage dans le Lac des Eaux Bleues (Arrêté du 18 novembre 2008).

Les périmètres de protection institués en vertu des articles L. 1321-2 et R. 1321-13 du Code de la Santé publique visent à assurer, autour de points de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines, la protection de la qualité de cette eau, qu'il s'agisse de captage d'eaux de source, d'eaux souterraines ou d'eaux superficielles (cours d'eau, lacs, retenues...). Ils comprennent différents niveaux de protection par rapport à la localisation du captage :

- périmètre de protection immédiate dont les terrains sont à acquérir en pleine propriété par le bénéficiaire de la DUP et à l'intérieur duquel toute activité est interdite en dehors de celles expressément autorisées par l'acte déclaratif d'utilité publique ; périmètre obligatoirement clos sauf impossibilité matérielle ou obstacle topographique naturel assurant une protection équivalente,
- périmètre de protection rapprochée à l'intérieur duquel peuvent être interdits ou réglementés toutes sortes d'installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux,
- le cas échéant, périmètre de protection éloignée à l'intérieur duquel peuvent être réglementés les installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols et dépôts ci-dessus mentionnés.

#### **PRISE EN COMPTE DU BRUIT AUX ABORDS DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE**

La commune de Miribel est soumise à l'arrêté préfectoral du 09 septembre 2016 portant classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes. Le territoire est concerné par les RD 1083 et 1084, les autoroutes A432, A42 et A46 ainsi que par les voies ferrées.

En application du Code de l'Environnement, les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres qui sont affectés par le bruit, doivent, en fonction des niveaux de nuisances sonores déterminés, prendre en compte des prescriptions techniques de nature à les réduire lors de la construction de bâtiments. Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique annexe du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application du Code de l'Environnement annexés au PLU.

#### **REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- L'article L531-1 du code du patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- L'article L531-14 du code du patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du préfet de Région par les services instructeurs.

#### **DELIBERATIONS PRISES PAR LA COMMUNE EN MATIERE D'URBANISME**

La commune a instauré par délibération en conseil municipal :

- L'obligation de dépôt de déclaration préalable en cas de division foncière non soumise à permis d'aménager ;
- L'obligation de dépôt de déclaration préalable pour l'édification ou la modification de clôtures ;
- L'obligation de demande de permis de démolir en cas de démolition de bâti.

Cela s'applique à l'ensemble du territoire communal. Les délibérations sont annexées au PLU.

## MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT

### DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement divise le territoire en :

#### Les zones urbaines sont dites « zones U »

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

- une zone UM, zone urbaine centrale ;
- une zone UA, zone urbaine de faubourg ;
- une zone UB, zone urbaine résidentielle dense ;
- une zone UC, zone urbaine résidentielle périphérique ;
- une zone UE zone urbaine relative aux principaux équipements ;
- une zone UX, zone urbaine relative aux activités économiques, divisée en 3 sous-secteurs selon les profils des zones d'activités économiques (industrielles, commerciales et artisanales).

*Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.*

#### Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

*Le Plan Local d'Urbanisme ne compte aucune zone à urbaniser.*

#### Les zones agricoles sont dites « zones A »

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

Le Plan Local d'Urbanisme comprend une zone A, zone agricole générale.

*Cette zone fait l'objet du chapitre dans le titre III.*

#### Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N »

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs des communes, 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,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

- une zone N, zone naturelle générale ;
- un sous-secteur Np, zone naturelle protégée.

Ces zones font l'objet du chapitre dans le titre IV.

Type de zones		Libellé
Urbaines	UM	Zone urbaine centrale
	UA	Zone urbaine de faubourg
	UB	Zone urbaine résidentielle dense
	UC	Zone urbaine résidentielle périphérique
	UE	Zone urbaine relative aux principaux équipements
	UX	Zone urbaine relative aux activités économiques
Agricole	A	Zone agricole
Naturelles	N	Zone naturelle

### **FONCTIONNEMENT GENERAL DU REGLEMENT**

Le règlement graphique est composé de documents graphiques comprenant le zonage et des prescriptions graphiques.

Le règlement écrit s'organise en trois parties :

- Partie 1 : Dispositions communes à toutes les zones, regroupant les différentes dispositions applicables à l'ensemble des zones (Titre I).
- Partie 2 : Dispositions particulières, précisant les dispositions spécifiques applicables à chaque type de zone (Titres II, III et IV).
- Partie 3 : Annexes.

Outre les dispositions communes à l'ensemble des zones, le règlement est composé de quatre titres précisant les dispositions particulières applicables à chaque type de zone :

- Le titre II précise les « Dispositions applicables aux zones urbaines » ;
- Le titre III précise les « Dispositions applicables aux zones agricoles » ;
- Le titre IV précise les « Dispositions applicables aux zones naturelles ».

Un lexique des différents termes utilisés se trouve dans le chapitre « Modalités d'application du règlement » pour faciliter l'interprétation des dispositions applicables aux différentes zones.

Le règlement comprend également des annexes intégrant :

- Un cahier de prescriptions des couleurs et matériaux des constructions ;
- La liste des emplacements réservés.

#### Articulation des règles entre elles

Pour être autorisé, un projet doit être conforme aux dispositions générales, à chacune des règles contenues dans le règlement écrit de la zone, ainsi qu'aux règles issues du règlement graphique. Toutes ces dispositions sont donc cumulatives.

La demande d'autorisation d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions des OAP et conforme au règlement écrit. Quand ces deux pièces sont contradictoires, ce sont les dispositions des OAP qui priment.

#### Unité foncière ou terrain

Les prescriptions du PLU s'appliquent, non pas à la parcelle numérotée au cadastre, mais au « terrain du projet », appelé aussi « unité foncière », c'est-à-dire à « l'ensemble des parcelles contigües appartenant au même propriétaire ».

#### Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les secteurs concernés par les dispositions d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de type « sectorielle » sont signalés sur le règlement graphique via une trame spécifique. Ils sont couverts par les dispositions du présent règlement.

#### Terrains issus de la division d'une opération d'ensemble

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme s'apprécient lot par lot.

## DEFINITIONS

### **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL**

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, 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 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières"). En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

### **AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

### **AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

### **ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PRIVEES**

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés joint au règlement.

### **ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

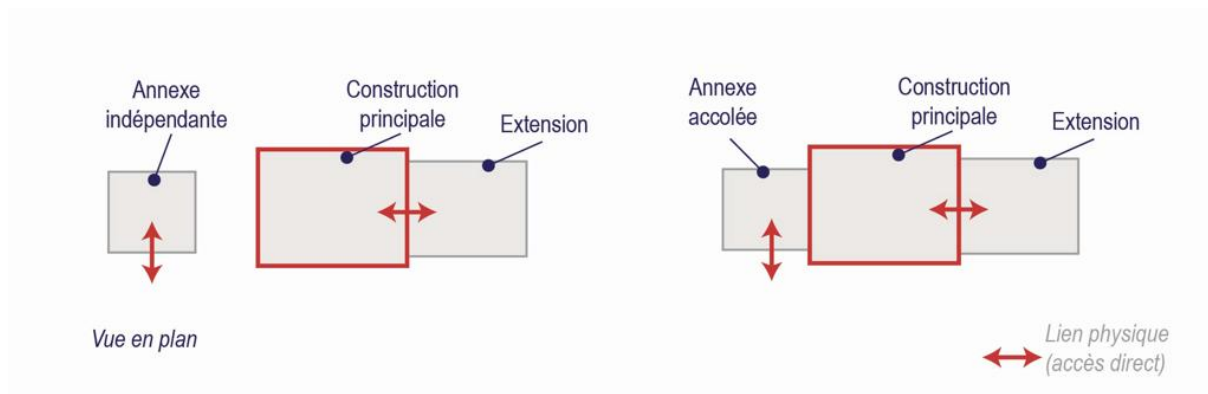
Limite entre deux fonds privés, l'alignement correspond à la limite de l'unité foncière.

### **AMENAGEMENT**

Tous travaux n'ayant pas pour effet de modifier le volume bâti existant.

### **ANNEXE**

Construction secondaire, de dimensions inférieures à la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale mais constituant, sur la même assiette foncière, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, piscine, point de présentation des déchets...). Elle ne dispose pas d'accès direct à la construction principale.



## ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

## 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).

## CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les sites 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 réalisées 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 à 1 000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

## CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace subordonné à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

## COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est égal à la surface éco aménageable (qui est elle-même calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle) divisée par la surface du terrain d'assiette du projet.

## COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le coefficient de pleine terre (CPT) est égal à la surface de pleine terre (voir définition pages suivantes) divisée par la surface du terrain d'assiette de projet.

## CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

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

## CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT 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 A USAGE D'ENTREPOT

Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public. (exemples de bâtiments d'entrepôt commercial : Magasin de vente de moquette, hall d'exposition-vente, meubliers, etc...)

## CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

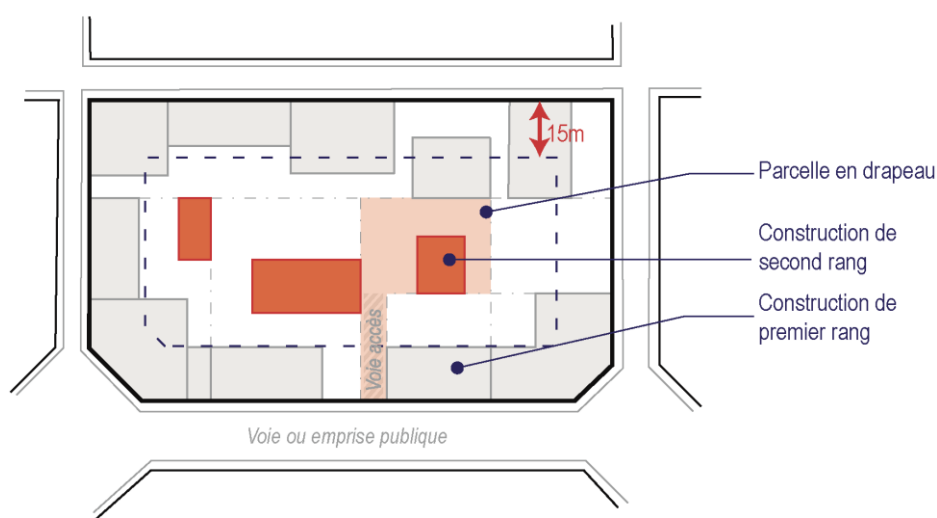
Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement)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

## CONSTRUCTION EN PREMIER RANG

Constructions implantées dans la bande des 15 premiers mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

## CONSTRUCTION EN SECOND RANG

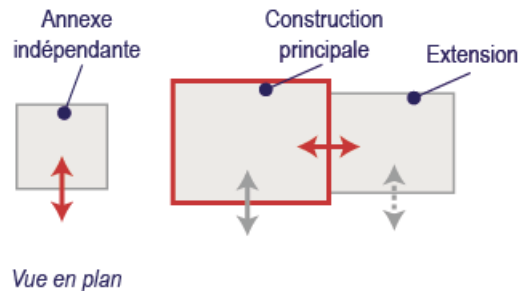
Constructions situées à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions de premier rang, et au-delà de la bande des 15 premiers mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.



Vue en plan

## CONSTRUCTION PRINCIPALE

Bâtiment le plus volumineux et accueillant la fonction principale dans un ensemble de constructions.



## DEPOTS DE VEHICULES

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 m<sup>2</sup>.

## EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux usées domestiques sont composées des eaux ménagères (provenant des lavabos, douche, cuisine, lave-linge...) et des eaux vannes (provenant des toilettes et bassins de vidange des piscines).

## EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Eaux usées issues des activités commerciales, artisanales ou industrielles.

## EAUX PLUVIALES

Eaux de pluie après qu'elles aient touché le sol ou une surface construite ou naturelle susceptible de les récupérer (toiture, terrasse, arbres..)

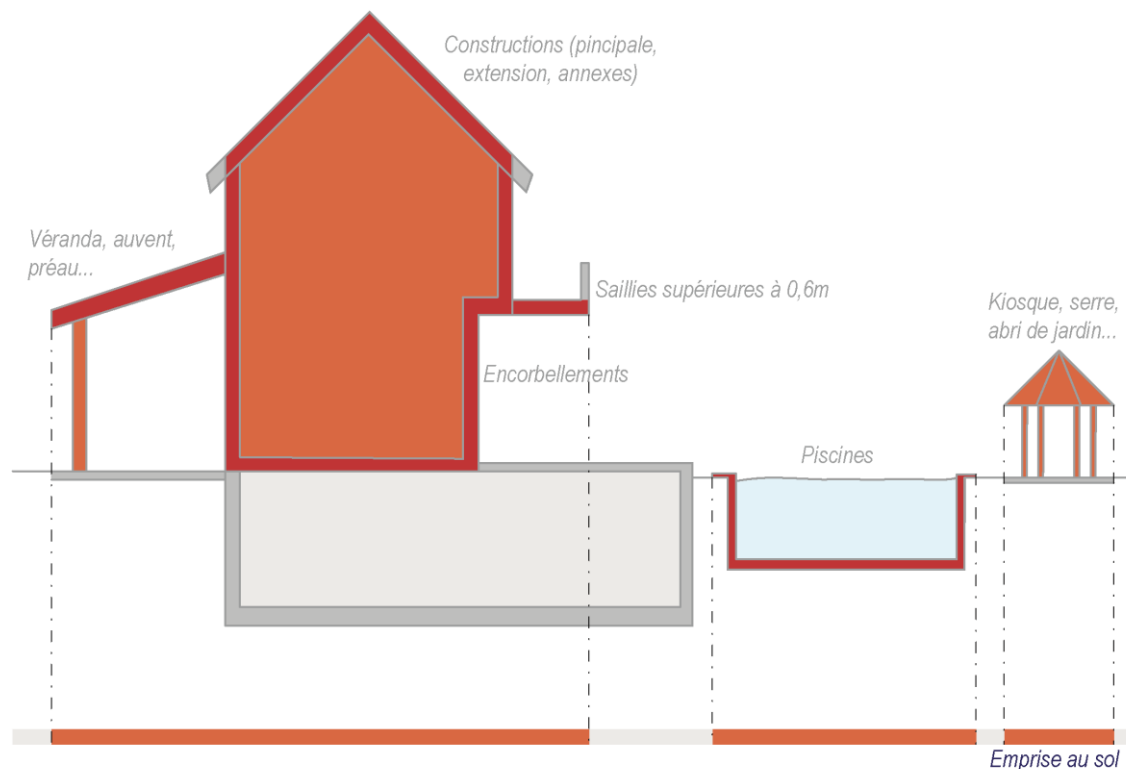
## EAUX DES PISCINES PRIVEES

Les eaux de lavage des filtres sont raccordées au réseau d'assainissement. Les eaux de vidange ne peuvent pas être dirigées au réseau d'assainissement, elles doivent rejoindre le réseau d'eaux pluviales ou, si cela est réglementairement et techniquement possible, peuvent être infiltrées à la parcelle.

## EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus,

ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (Article R.420-1 du Code de l'Urbanisme). Les piscines et leurs plages, les terrasses ainsi que les annexes sont incluses dans le calcul de l'emprise au sol. Les terrasses non couvertes, les chemins aménagés ne sont pas compris dans son calcul sauf s'ils excèdent une hauteur de 60 cm par rapport au terrain naturel.



### ESPACE LIBRE (DE CONSTRUCTION)

Les espaces libres sont constitués des surfaces de l'unité foncière hors emprises bâties (emprise au sol des constructions). Ils comprennent les espaces aménagés et de pleine terre autour des constructions.

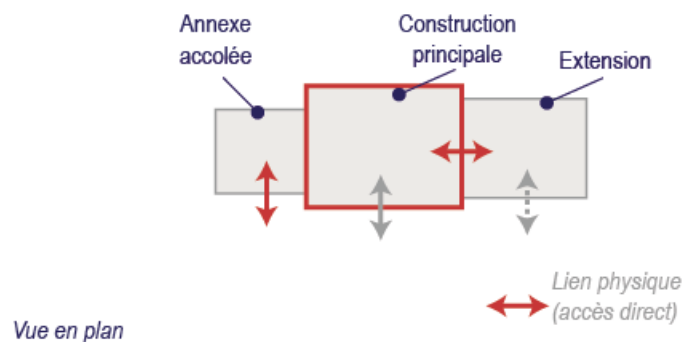
*Espaces libres = Superficie de l'unité foncière – emprise au sol des constructions*

### EXPLOITATION AGRICOLE

« L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur, conformément à l'article L.311-1 du Code Rural, au moins la Surface Minimum d'Installation. Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum X nombre d'associés ».

### EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier une construction existante par addition contiguë ou surélévation du volume de départ. L'extension, à la différence de l'annexe, présente un lien physique et fonctionnel avec la construction existante et ne dépasse pas son gabarit (hauteur, longueur, profondeur).



## GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

## HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation. Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.

## HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT

La hauteur à l'égout du toit correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit (hors attique et acrotère le cas échéant) et le point du terrain naturel existant avant travaux, situé à sa verticale.

La hauteur de la construction est mesurée en tout point du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

## IMPASSE

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

## INSTALLATION CLASSEE

(soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

## INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme

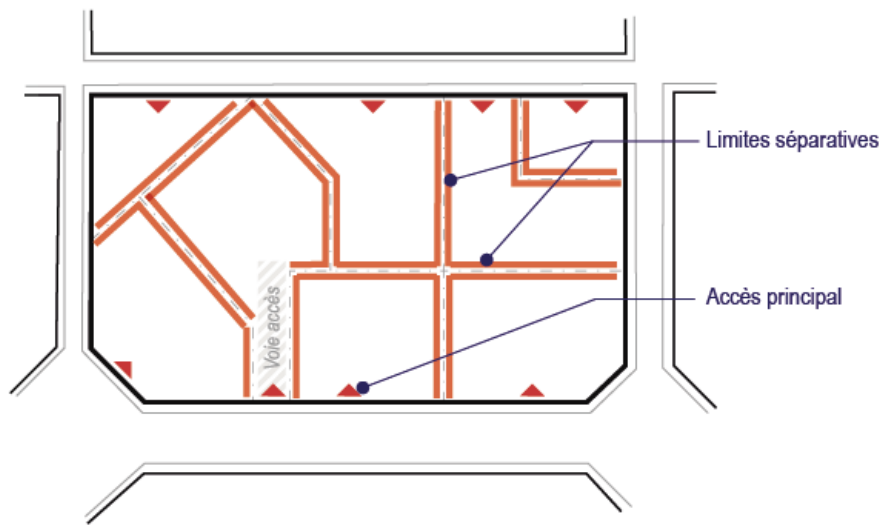
Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,

- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir au moins dix unités
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la dénivellation supérieure à 2 mètres.

### LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

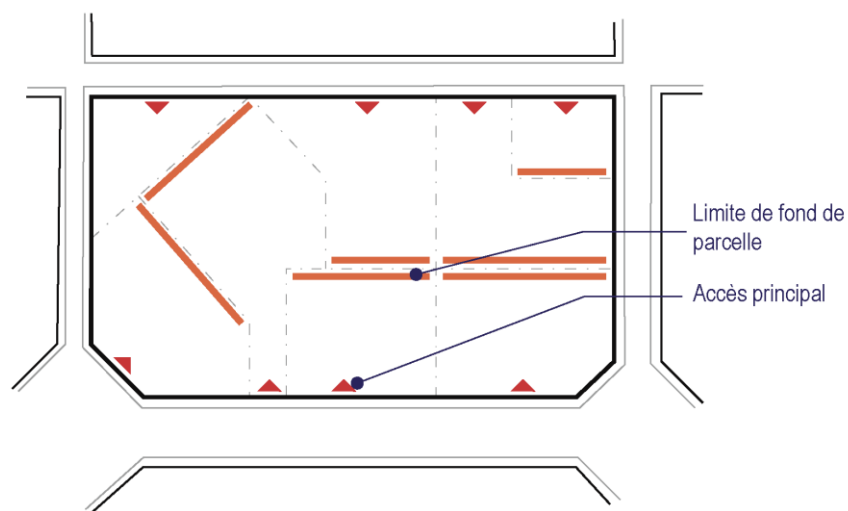


*Vue en plan*

Les limites séparatives dites internes au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble sont les limites à terme entre les différents lots à bâtir réalisés par une opération d'aménagement d'ensemble.

### LIMITE SEPARATIVE DE FOND DE PARCELLE

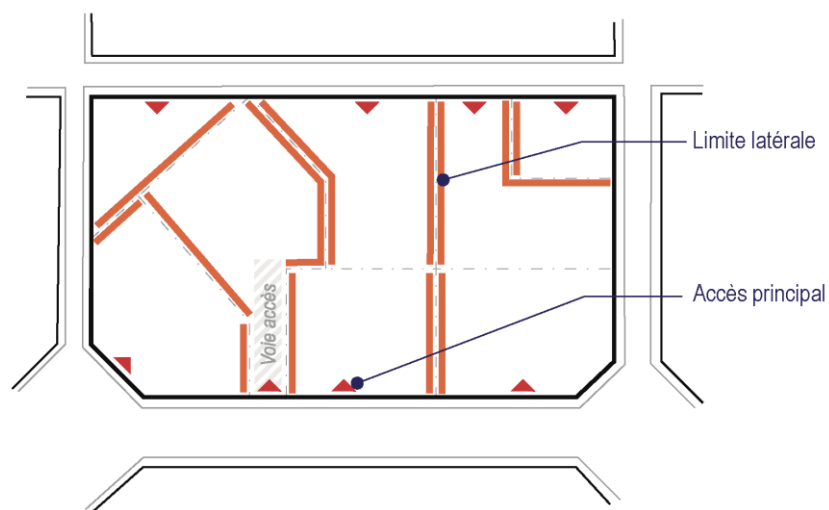
Limite qui sépare deux propriétés et qui est à l'opposé et la plus éloignée de l'accès principal à la parcelle. Les terrains triangulaires n'ont pas de fond de parcelle.



*Vue en plan*

### LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Limite qui sépare deux propriétés et qui n'est pas la limite séparative de fond de parcelle.



*Vue en plan*

### LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Les logements locatifs sociaux sont définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitat.

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES**

Les orientations d'aménagement et de programmation procèdent d'un encadrement souple des transformations et de l'aménagement du territoire. Elles viennent préciser, sur des espaces et des enjeux donnés, les principes d'aménagement voulus par les auteurs du plan local d'urbanisme.

Elles constituent, avec le règlement écrit et graphique du PLU, la déclinaison opérationnelle et opposable du PADD.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles portent sur un quartier ou un secteur. Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères, des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le règlement graphique.

## **OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES D'INTERET 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 mètres, 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).

## **PISCINE**

Bassin artificiel ou naturel, étanche, rempli d'eau qui peut être enterré, semi-enterré ou hors sol.

## **PLEINE TERRE**

La pleine terre désigne la capacité d'un sol à exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel.

Ainsi, un espace libre ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Il est destiné à être végétalisé ;
- Il remplit les fonctions associées à la régulation du cycle de l'eau permettant notamment l'infiltration de l'eau et l'évapotranspiration ;
- La continuité entre le sol et le sous-sol doit être assurée, sans obstacle à l'infiltration des eaux pluviales. Seul le passage éventuel de réseaux est admis.

## RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

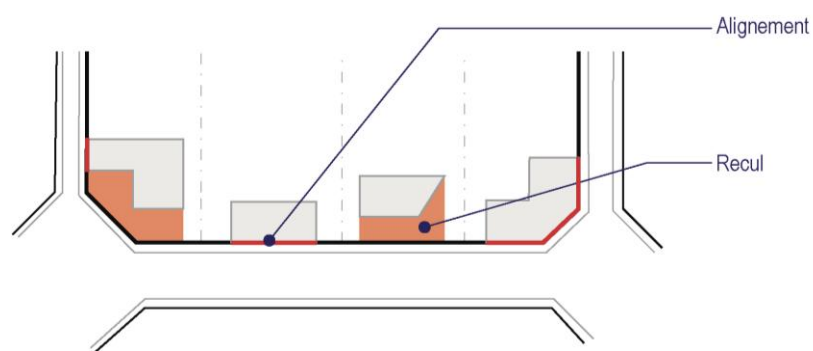
Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

## RECU DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET DES EMPRISES PUBLIQUES

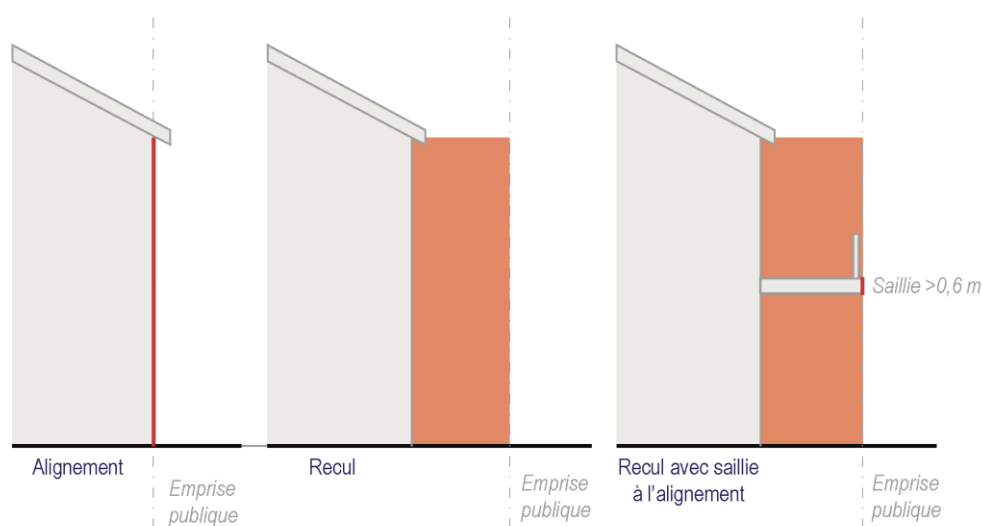
Le recul est la distance horizontale séparant une construction des voies (publiques ou privées, existantes ou à créer) ou des emprises publiques.

Il se mesure perpendiculairement en tout point du nu de la façade jusqu'à la limite de la voie ou de l'emprise publique. Les saillies (balcons, corniches, etc...) et les encorbellements supérieurs à 0,6 mètre sont pris en compte.

Dans la bande de recul, les installations techniques liées aux différents réseaux peuvent être autorisés par le règlement.



Vue en plan



Vue en coupe

## RECU DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le retrait est la distance horizontale séparant tout point de la façade d'une construction à une limite séparative.

Il se mesure perpendiculairement en tout point du nu de la façade jusqu'à la limite séparative. Les saillies (balcons, corniches, etc...) et les encorbellements supérieurs à 0,60 mètre sont pris en compte.

## RIPISYLVE

La ripisylve décrit l'ensemble des formations boisées (arbres, arbustes, buissons) qui se trouvent aux abords d'un cours d'eau. L'absence de ripisylve favorise l'érosion et le déplacement du cours d'eau.

## SAILLIE

Élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade (balcons, bow-windows, appuis de fenêtre, auvents, marquises, devantures de boutique, casquettes, volets, corniches, etc...) ou de la toiture (cheminées...).

La réglementation des saillies peut faire l'objet d'un arrêté spécifique du Maire.



## SOUTÈNEMENT

Un mur de soutènement est une structure de construction conçue pour stabiliser les sols en pente et prévenir l'érosion, les glissements de terrain et d'autres dommages causés par des mouvements de terrain. Il peut être utilisé dans une variété de situations, notamment dans la construction de routes, de ponts et de bâtiments pour soutenir les fondations et les terrains adjacents.

## 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 l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10. 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 MINIMUM D'INSTALLATION**

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

### **TERRAIN D'ASSIETTE**

Le terrain d'assiette désigne le terrain foncier total sur lequel est implanté le projet, soit l'ensemble des parcelles concernées par le projet.

### **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 l'Urbanisme).

### **UNITE FONCIERE**

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

### **VOIE DE DESSERTE**

Les voies de desserte sont les voies ouvertes à la circulation ~~publique~~ (publique ou privée), qui permettent l'accès aux terrains, constructions et équipements. Les voies de desserte qualifient aussi bien les voies internes à l'opération que les voies existantes en périphérie de l'opération.



TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES  
APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES****Article 1. Destinations et sous-destinations**

Les articles 1 et 2 de chaque zone précisent les destinations et sous destinations autorisées, soumises à conditions ou interdites.

Destinations	Sous-destinations	<b>Définitions</b> (arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme. En revanche, il ne peut, en aucun cas, s'agir de logements dédiés aux exploitants, à leur famille ou à leurs salariés. Ceux-là sont rattachés à la sous-destination « Logement* ».
	Exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Elle recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. (...) Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ; Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-Ddu Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même

Destinations	Sous-destinations	<b>Définitions</b> (arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
		non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
	Hébergement	<p>Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p> <p>Elle regroupe les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (résidences étudiantes avec services para-hôtelier).</p> <p>Elle comprend également les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).</p> <p>Est exclue de cette sous-destination toute construction qui répond aux critères précités et qui présente un caractère touristique.</p>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<p>Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.</p> <p>Cela recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.</p>
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés / usagers d'une entreprise d'une administration ou d'un équipement.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. Elle inclut les

Destinations	Sous-destinations	<b>Définitions</b> (arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
		constructions destinées à la vente entre professionnels (fournisseurs, grossistes en rez-de-chaussée de ville...).
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, et accessoirement la présentation de biens. Elle inclut les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin) et celles permettant l'accomplissement de prestations de service fournies à des professionnels ou à des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, les magasins de téléphonie mobile, les « showrooms », salles de sports privées, les spa...). Les espaces de travail partagés (co-working) peuvent aussi être rattachés à cette sous-destination. En revanche, les sièges bancaires, par exemple, sont exclus de cette sous-destination car leur fonctionnement ne repose que minoritairement sur l'accueil d'une clientèle. Ils sont rattachés à la sous-destination « Bureau ».
	Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services (petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). Cette sous-destination recouvre donc notamment : les hôtels ; les appart-hôtels ; les auberges de jeunesse...
	Autre hébergement touristique	Constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Destinations	Sous-destinations	<b>Définitions</b> (arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<p>Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public (peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité).</p> <p>Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public : mairie, préfecture, annexes (ministère, services déconcentrés de l'Etat), commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissement pénitentiaires, bureaux des organismes publics ou privés délégataires d'un service public administratif (URSSAF, ACOSS...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Elle recouvre également les maisons de services publics.</p>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<p>Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Elle comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains (fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épurations), les constructions industrielles concourant à la production d'énergie (réseaux publics de distribution et de transport de l'énergie et les locaux techniques nécessaires (transformateurs électriques, transformation d'énergies : éoliennes, panneaux photovoltaïques).</p>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<p>Cette destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. L'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».</p>

Destinations	Sous-destinations	<b>Définitions</b> (arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
	Équipements sportifs	Elle recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Comprend notamment les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football), les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. Les « club-houses » qui sont accessoires d'une construction de cette sous-destination sont réputés avoir la même sous-destination.
	Lieux de culte	Cette sous-destination recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux (église, temples, mosquées...).
	Autres équipements recevant du public	Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage. Les lieux destinés à accueillir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	<p>Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p>Par exemple les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.</p>

Destinations	Sous-destinations	<b>Définitions</b> (arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
	Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique, ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
	Centre de congrès et d'exposition	Elle recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant (centres, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...).




**Article 2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

2.1. Règles alternatives

Sont admis, dans l'ensemble des zones, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz, les dispositifs nécessaires au réseau électrique ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.


2.2. Emplacements réservés et servitudes particulières

Les emplacements réservés sont signalés sur le règlement graphique par une trame graphique et identifiés par un indicatif qui renvoie au tableau des emplacements réservés aux annexes du règlement. Ce tableau des emplacements réservés précise pour chaque emplacement réservé : l'objet, le bénéficiaire et la surface approximative et indicative de l'espace représenté.

Trame / Figuré au règlement graphique	Désignation	Prescriptions
 ER voies publiques  ER ouvrages publiques  ER installations d'intérêt collectif	<p align="center">Emplacement réservé (au titre de l'article 151-41 du CU)</p>	<p>Les terrains réservés sont destinés à servir d'emprise à un équipement ou une infrastructure publique future. Pour ces terrains réservés, seuls les travaux conformes à la destination future sont autorisés. Les bénéficiaires des emplacements réservés sont uniquement des collectivités, services et organismes publics.</p> <p>Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.</p> <p><i>Se référer à l'annexe 2 du règlement écrit, page 159.</i></p>


2.3. Périmètres en attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

La commune de Miribel comprend 2 périmètres en attente de projet d'aménagement global, situés au hameau des Echets, repérés au règlement graphique.


Trame / Figuré au règlement graphique	Désignation	Prescriptions
	<p>Périmètres en attente de projet d'aménagement global (au titre des articles L. 151-41 5 et R.151-32 du CU)</p>	<p>Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont instituées dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la collectivité d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. La date à laquelle la servitude est levée est mentionnée dans la zone concernée du règlement graphique. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Dans ces périmètres, délimités aux plans de zonage, sont interdites, pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de cette servitude, les constructions nouvelles ou les extensions présentant une surface de plancher (SDP) supérieure à 40 m<sup>2</sup>. Toutefois, cette servitude n'a pas pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination vers une destination autorisée par le règlement de la zone dans laquelle est située le projet, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette servitude ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.</p>

#### 2.4. Bâtiments en zone Agricole ou Naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination


La commune de Miribel est concernée par un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle, il s'agit du restaurant « La Madone » au Mas Rillier.

Trame / Figuré au règlement graphique	Désignation	Prescriptions
	Bâtiments en zone Agricole ou Naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination	A condition de ne pas compromettre les activités agricoles/forestières ou la qualité paysagère du site, le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique au titre du Code de l'urbanisme est autorisé pour la sous-destination suivante : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

### 2.5. Tracé de voie et chemin

Trame / Figuré au règlement graphique	Désignation	Prescriptions
	Cheminements piétons et grappillons à conserver et valoriser (au titre de l'article L151-38 du CU)	En application des articles L. 151-38 et R.151-48-1 du code de l'urbanisme, figurent aux plans de zonage les voies à conserver, à modifier ou à créer, y compris les chemins piétonniers ou itinéraires cyclables. Leur tracé indicatif permet une adaptation, dès lors que leur fonction de liaison est maintenue.


### 2.6. Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives<sup>1</sup>

Trame / Figuré au règlement graphique	Désignation	Prescriptions
	Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives (au titre des articles L151-17 et L151-18 du CU)	Les nouvelles constructions doivent s'implanter sur ou au-delà du trait de recul repéré au règlement graphique par rapport aux voies et emprises publiques.

<sup>1</sup> Voir définitions dans Modalités d'application du règlement

## 2.7. Périmètres d'OAP sectorielles<sup>1</sup>

Les périmètres des secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sont inscrits au règlement graphique.

Trame / Figuré au règlement graphique	Désignation	Prescriptions
	<p>Périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (au titre des articles L151-6 et L151-7 du CU)</p>	<p>Ces OAP, faisant l'objet d'un document séparé, précisent des attendus complémentaires en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, et d'insertion dans le cadre environnant existant.</p> <p>La demande d'autorisation d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions des OAP et conforme au règlement écrit. Quand ces deux pièces sont contradictoires, ce sont les dispositions des OAP qui priment.</p> <p><i>Se référer au livret des OAP.</i></p>

### Article 3. Mixité sociale et fonctionnelle

Les secteurs de mixité sociale couvrent toutes les zones urbaines mixtes (UM, UA, UB, UC). Dans ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme entraînant la création de 4 logements (chambres dans le cas des hébergements) ou plus, un pourcentage de 25 % du nombre de logements (ou de chambres dans le cas des hébergements) créé par ce programme doit être financé par l'Etat par des prêts aidés et les textes applicables en la matière.

Ces dispositions s'appliquent à toute opération de réalisation de logements ou d'hébergements, qu'il s'agisse d'opération d'aménagement de constructions(s) nouvelles(s), de division de logement, de travaux d'extension et/ou de changement de destination au sein d'une construction, d'un nombre de logements ou d'hébergements supérieur au seuil défini.

Dans le cas d'un changement de destination d'une construction existante vers une destination d'habitation, les dispositions s'appliquent à l'ensemble du projet.

Dans le cas d'une extension, la règle ne s'applique qu'au nombre de logements ou hébergements créés à l'occasion de la réalisation du projet.

Dans le cas de création de logements ou d'hébergements dans une construction existante à destination d'habitation, sans changement de destination, les dispositions s'appliquent déduction faite des logements ou hébergements existants à la date d'approbation du PLU.

Les opérations mixtes (habitat privé et social) comprenant 4 logements sociaux ou plus doivent être compatibles avec les objectifs qualitatifs de production de logements sociaux (PLAI/PLUS/PLS/BRS...), fixés par le Plan Local de l'Habitat en vigueur.

Au sein des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, ce sont les seuils et pourcentages définis dans l'OAP qui s'appliquent.

3.1. Seuils et pourcentages applicables

Zones	Pourcentage	Seuils	Exemples d'application
UM	25 %	≥ 4 lots	<i>Sur une opération de 10 logements, prévoir 3 logements financés (arrondir au supérieur).</i>
UA	25 %	≥ 4 lots	
UB	25 %	≥ 4 lots	
UC	25 %	≥ 4 lots	
UE-UX-A-N	Néant	Néant	/

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### **Article 4. Volumétrie et implantation des constructions**

#### 4.1. Règles alternatives sur l'ensemble du territoire

Lorsque, par son implantation ou sa hauteur, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article « Volumétrie et implantation des constructions », le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui :

- Améliorent la conformité de la construction, même si la construction reste non conforme après travaux ;
- Sont sans effet sur l'implantation ou la hauteur de la construction ;
- Ont pour objet une isolation thermique par l'extérieur dans le cadre d'une rénovation énergétique.

#### 4.2. Modalités de définition de l'implantation

Les règles d'implantations définies dans chaque zone concernent, ensemble ou distinctement :

- Les constructions nouvelles ;
- Les extensions de constructions existantes à date d'opposabilité du PLU ;
- Les annexes ;
- Les piscines comprenant leurs bordures et/ou plage.

Les terrasses de hauteur supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel sont considérées comme des constructions et sont assimilées :

- Aux règles des extensions lorsqu'elles sont rattachées au bâtiment principal ;
- Aux règles des piscines lorsqu'elles sont rattachées à ces dernières ;
- Aux règles des annexes lorsqu'elles sont dissociées des constructions existantes et des piscines.

Les règles d'implantation prennent en compte les saillies supérieures à 0,60 mètre de profondeur par rapport au nu de la façade (balcons, éléments architecturaux et modénatures...).

#### 4.3. Modalité de calcul de la hauteur

##### Points de référence pour le calcul de la hauteur :

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement en **tous points de l'égout du toit<sup>2</sup>** (référence haute) **jusqu'au terrain naturel** (référence basse) avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation.

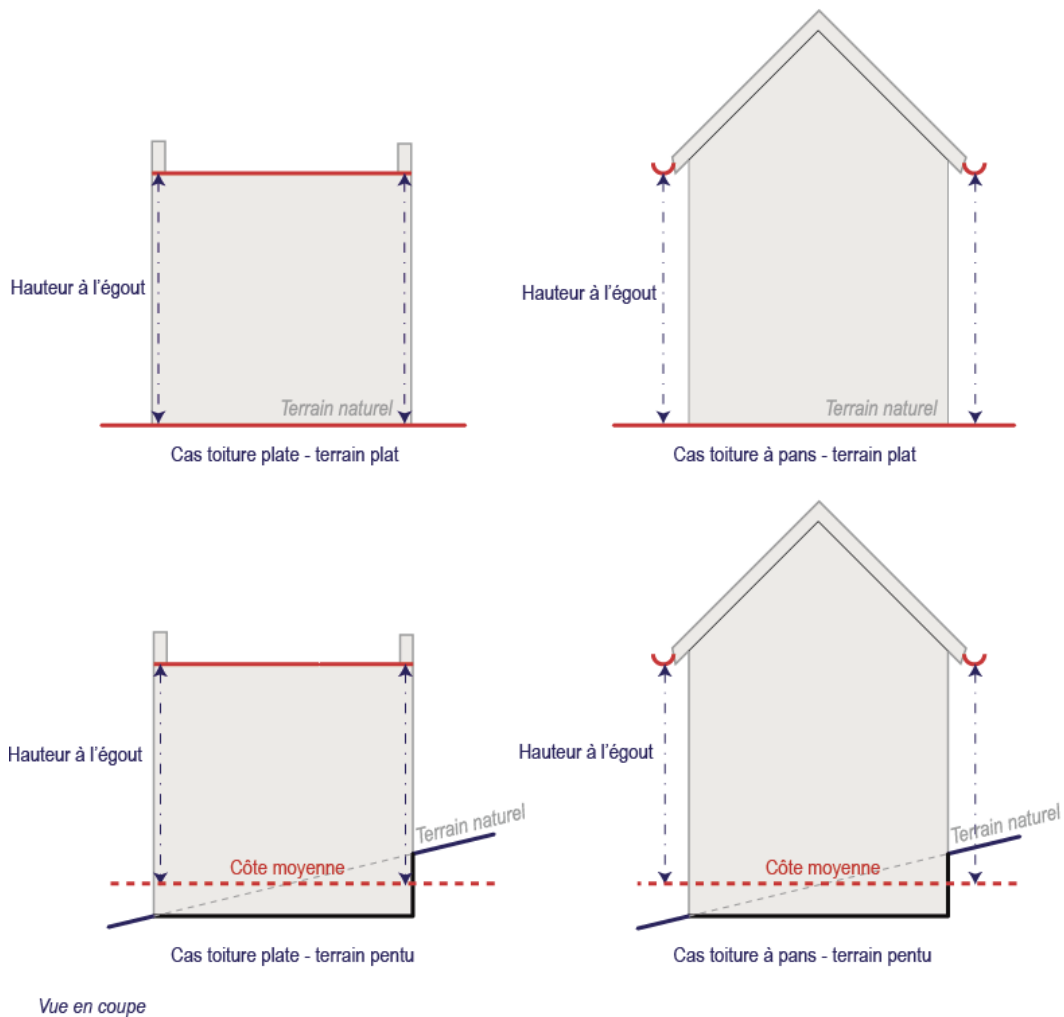
---

<sup>2</sup> Voir Définitions dans Modalités d'application du règlement

Sauf indication contraire, dans les dispositions particulières applicables aux différentes zones, le niveau du terrain naturel s'apprécie avant tout remaniement, sur l'assiette de la construction future, à la date de dépôt de la demande.

Dans le cas de terrain présentant une pente supérieure à 8%, le point de référence bas est la côte moyenne du terrain naturel avant tout remaniement, sur l'assiette de la construction future, à la date de dépôt de la demande. La côte moyenne est définie comme la moyenne entre la côte la plus haute et la côte la plus basse, elle se calcule comme ceci :

$$\text{Côte moyenne} = \frac{\text{Côte la plus haute} + \text{Côte la plus basse}}{2}$$



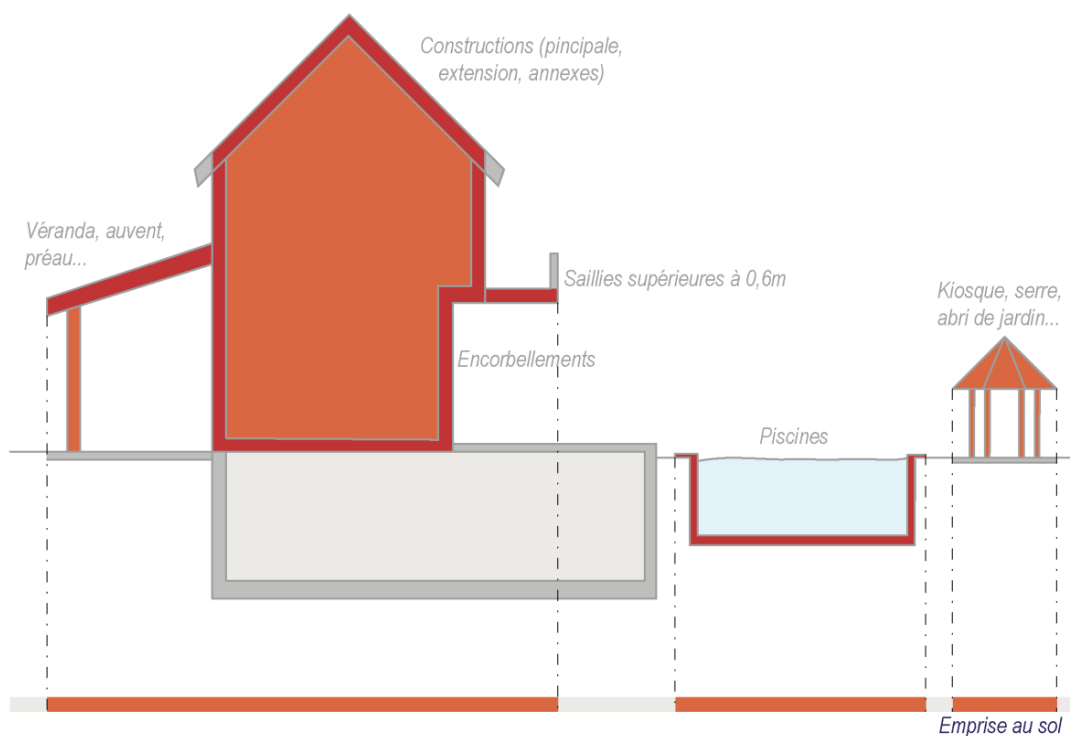
#### 4.4. Modalités de calcul de l'emprise au sol

L'emprise au sol<sup>1</sup> des constructions est applicable à toutes les constructions édifiées, y compris les annexes<sup>1</sup>, dont les piscines, sur un terrain.

L'emprise au sol des constructions est définie par la surface représentant la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions (R. 420-1 du code de l'urbanisme). Pour son calcul, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture ;

- les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est au plus égale à 0,60 mètre par rapport au nu général de la façade (au-delà, le surplus est pris en compte dans le calcul) ;
- les marquises ;
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire ;
- les parties de construction totalement ou partiellement enterrées, affectées à des locaux techniques, caves ou stationnements, dont la hauteur est inférieure à 1,20 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ;
- les autres parties de construction dont la hauteur est inférieure à 0,60 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ;
- en outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants dans le cadre de travaux comprenant l'isolation par l'extérieur (dans le respect du règlement de voirie en vigueur).



#### 4.5. Périmètre de règles de hauteur alternatives

Trame / Figuré au règlement graphique	Désignation	Prescriptions
	Règle alternative de hauteur sur la Côtière (R151-39 du CU)	Sur le secteur de la Côtière délimité au règlement graphique, les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne peuvent pas faire l'objet d'extension par surélévation. Ainsi, en cas de travaux sur construction existante à la date d'opposabilité du PLU, la hauteur des constructions après travaux ne peut pas être supérieure à la hauteur d'origine.

		L'ajout d'édicules techniques ou de dispositif de production d'énergie renouvelable en toiture est autorisé dans la limite de 50 cm de dépassement de la hauteur avant travaux, et sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage, depuis les vues lointaines notamment.
--	--	--

**Article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**5.1. Principes généraux**

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. L'intégration des constructions au paysage et aux motifs qui le composent, par leur volumétrie, leur aspect extérieur, leurs matériaux et leur implantation doit être particulièrement recherchée. La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les différents aménagements tels que les accès, aires de stationnement, espaces verts etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La conception du projet permet son insertion dans la morphologie urbaine de l'environnement dans lequel elle s'insère. En cas de construction dans la pente, une attention particulière est portée à l'insertion du projet en minimisant l'impact visuel dans le paysage proche et lointain. Les mouvements de terre sont limités à leur strict nécessaire. C'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

Les projets doivent présenter une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine, ainsi qu'en matière d'aspect des façades et des couvertures.

Pour les constructions neuves, tout pastiche d'une architecture d'aspect archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics.


L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, moellons, briques creuses, carreau de plâtre...) est interdit. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ou présentant un aspect naturel (exception faite des éléments de menuiserie) ne doivent pas recevoir de mise en peinture ou être recouverts.

La pose en redans de capteurs solaires ou photovoltaïques est interdite.

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées dans l'environnement proche et lointain.

Les revêtements ou matériaux potentiellement réfléchissants sont interdits pour les constructions aux abords du domaine public routier ou autoroutier ou présentant une visibilité depuis les axes.


5.2. Patrimoine bâti repéré aux documents graphiques

Trame / Figuré au règlement graphique	Désignation	Prescriptions
	<p>Patrimoine à protéger (au titre de l'article L151-19 du CU)</p>	<p>Les bâtis remarquables repérés au règlement graphique doivent être conservés et mis en valeur. Les démolitions sont interdites à l'exception des cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• démolitions partielles lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc) ;</li> <li>• démolitions partielles ou totale pour des constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation, ou d'immeubles insalubres en application du code de la sante publique.</li> </ul> <p>A l'occasion de la réhabilitation, de ravalement de façade ou de modification d'un bâtiment repéré, les travaux doivent être conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou historique, ainsi qu'en protégeant, restaurant et mettant en valeur ses différents éléments décoratifs : les modénatures (corbeaux, moulures, corniches, entablements...) et les ferronneries. Les ouvertures doivent conserver leurs dimensions et leur ordonnancement. Leur suppression ou modification ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité ou d'accessibilité. Les nouvelles ouvertures zénithales doivent être intégrées à la pente du toit. La forme de la toiture ne doit pas être modifiée et leurs ouvertures anciennes (ciel de toit, mitron, verrière...) sont conservées et restaurées. Les extensions doivent s'accorder avec les couleurs et matériaux de la construction principale. Elles ne doivent pas dépasser le gabarit de la construction principale (hauteur, profondeur et longueur du bâti). La pose de dispositif de production d'énergie ou l'ajout d'édicule technique (climatiseur, bouche de ventilation...) sur la construction doivent être les plus discrets possibles. Les édicules techniques en façade doivent être dissimulés par un cache de coloris semblable à celui de la façade. En</p>

		cas d'installation de volets roulants extérieurs, ces derniers doivent être posés sous le linteau, la pose en applique sur la façade est interdite. Les matériaux et couleurs doivent s'accorder à ceux de la construction principale.
--	--	--


### 5.3. Espaces Boisés Classés


Les espaces boisés classés, repérés au règlement graphique selon la légende ci-dessous sont protégés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.



Trame / Figuré au règlement graphique	Désignation	Prescriptions
	Espaces boisés classés (au titre de l'article L113-1 du CU)	Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Ce classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement (mise à nu) prévue au chapitre Ier du titre IV du livre II du Code forestier. Seules les interventions d'entretien des boisements sont admises, sous justification d'une étude technique.

### 5.4. Patrimoine naturel et paysager repéré aux documents graphiques


Tous travaux ayant pour effet de détruire, modifier ou supprimer un élément de patrimoine végétal, naturel ou paysager identifié au règlement graphique selon les légendes exposées ci-après, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Trame / Figuré au règlement graphique	Désignation	Prescriptions
	Haies et alignements d'arbres à préserver (au titre de l'article L151-23 du CU)	Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique sont à conserver, à compléter ou à créer. Tout abattage est strictement interdit. En cas de projet à proximité d'un alignement d'arbre ou d'une haie, l'aménagement ou la construction doivent garantir un espace nécessaire au bon développement du houppier et des racines des arbres. Le percement est possible pour permettre la création d'accès, si l'abattage ne représente pas plus de 10 % du linéaire de la haie ou de l'alignement d'arbres et dans une limite maximale de 10 mètres linéaires ; Les Haies et alignements d'arbres à préserver peuvent être déplacés. Ils doivent impérativement être remplacés en cas de destruction ou déplacement dans un ratio de 1 pour 1 en

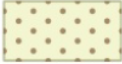
Trame / Figuré au règlement graphique	Désignation	Prescriptions
		<p>privilégiant le même terrain d'assiette et/ou jusqu'à une distance maximale de 500 mètres du linéaire impacté. La compensation doit être réalisée avec des essences similaires, locales ou mieux adaptées au climat et de même hauteur de tige afin de retrouver un état comparable à celui préalable à la destruction.</p> <p>En cas d'alignements d'arbres et de haies à créer, les arbres doivent être de haute tige (hauteur de tronc supérieure à 2 mètres.)</p> <p>Une dérogation à l'interdiction d'abattage peut être faite pour les motifs ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Raisons phytosanitaires ou de sécurité des biens et des personnes ;</li> <li>• Nécessité technique avérée liée à la présence de réseaux souterrains dans l'axe de l'alignement ;</li> <li>• Création d'un accès à une unité foncière,</li> <li>• Aménagements liés aux transports en commun ou modes actifs.</li> </ul>
	<p>Zones humides (au titre de l'article L151-23 du CU)</p>	<p>Les zones humides sont repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour leur rôle écologique.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;</li> <li>• Tout exhaussement et affouillement de sol ;</li> <li>• Tout aménagement de sous-sols et opération d'ancrage ;</li> <li>• Tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;</li> <li>• Tout aménagement de dispositif d'assainissement ;</li> <li>• Tout aménagement susceptible d'altérer le fonctionnement et l'alimentation de la zone humide.</li> </ul> <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux.</li> <li>• Les clôtures perméables, garantissant la circulation de la petite faune et le ruissellement des eaux pluviales.</li> </ul>

Trame / Figuré au règlement graphique	Désignation	Prescriptions
		<p>Toute altération d'une zone humide, même non identifiée au règlement graphique, doit faire l'objet d'une compensation conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>La végétation existante doit être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives.</p>
	<p>Arbre remarquable (au titre de l'article L151-23 du CU)</p>	<p>Les arbres remarquables identifiés au règlement graphique sont protégés pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial.</p> <p>Tout abattage ou atteinte à l'intégrité des individus est interdit.</p> <p>Tout abattage doit être précédé d'une déclaration préalable et peut être refusé en l'absence de justification.</p> <p>Sont admis les élagages, coupes et abattages si l'état phytosanitaire de l'arbre le justifie et/ou pour des motifs de sécurité des biens et personnes ainsi que la sûreté du système électrique.</p> <p>Les abattages sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente au regard de la qualité de l'arbre.</p> <p>Les arbres remarquables doivent faire l'objet d'une protection permettant le développement de leur enracinement et leur houppier. Au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier + 2 mètres, que les racines soient sous le domaine public ou privé, sont interdits les constructions, installations, aménagements (circulation, stockage de matériaux...) entraînant le compactage, le tassement ou l'imperméabilisation du sol, les tranchées ou remblaiement.</p>
	<p>Abords des cours d'eau à préserver (au titre de l'article L151-23 du CU)</p>	<p>Les cours d'eau ainsi que les ripisylves<sup>3</sup> associées, identifiés au plan de zonage, doivent être préservés pour leur caractère écologique et paysager.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute nouvelle construction, aménagement, travaux, infrastructure ou équipement ;</li> <li>• La création de remblais ;</li> <li>• La création de surface imperméabilisée supplémentaire ;</li> <li>• Les coupes à blanc.</li> </ul>

<sup>3</sup> Voir Définitions dans Modalités d'application du règlement

Trame / Figuré au règlement graphique	Désignation	Prescriptions
		<p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des clôtures transparentes d'un point de vue hydraulique et écologique ;</li> <li>• Des travaux liés et nécessaires à l'entretien, à la traversée, à la valorisation des cours d'eau et à la protection contre les risques d'érosion de berges et d'inondation s'ils s'avèrent indispensables.</li> <li>• L'entretien et l'abattage des arbres uniquement s'ils sont nécessaires à la sécurité des usagers, pour des raisons sanitaires et/ou au maintien des milieux écologiques. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à déclaration préalable. Une compensation minimale d'un ratio de 1 pour 1 est exigée.</li> </ul> <p>Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces éléments, est interdit. Les constructions sont interdites à moins de 10 mètres de part et d'autre de la berge des cours d'eau. Les éléments de végétation constituant la ripisylve sont protégés. L'abattage est interdit.</p>
	<p>Espaces verts à valoriser (au titre de l'article L151-23 du CU)</p>	<p>Les espaces verts à valoriser, identifiés au plan de zonage, doivent être préservés pour leur caractère écologique et paysager.</p> <p>Les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve de respecter l'environnement dans lequel elles s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage et sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel du secteur.</p> <p>Tout abattage d'un arbre est interdit, sauf si son état phytosanitaire le justifie et/ou pour des motifs de sécurité des biens et des personnes. Les abattages doivent être suivis d'une replantation équivalente au regard de la qualité de l'arbre abattu.</p> <p>Au sein des espaces verts à valoriser, le coefficient de pleine terre<sup>4</sup> applicable est de 50 %. <i>Se référer aux modalités de</i></p>

<sup>4</sup> Voir Définitions dans Modalités d'application du règlement

Trame / Figuré au règlement graphique	Désignation	Prescriptions
		<i>calcul du coefficient de pleine terre, dans les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 49.</i>
	<p>Lisières agricoles à préserver (au titre de l'article L151-23 du CU)</p>	<p>Les lisières entre espace agricole et espace urbain, ou espace agricole et espace naturel, identifiées au plan de zonage, doivent être préservées et valorisées.  <i>Zone non-aedificandi et non-sylvandi</i> : toute nouvelle construction ou aménagement est interdit. Les exhaussements et affouillements des sols sont interdits. Tout abattage d'un arbre est interdit, sauf si son état phytosanitaire le justifie et/ou pour des motifs de sécurité des biens et des personnes. Les abattages doivent être suivis d'une replantation équivalente au regard de la qualité de l'arbre abattu, suivant un ratio de 2 pour 1.</p>

**Article 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**6.1. Modalités de calcul du coefficient de pleine terre (CPT)<sup>1</sup>**

Rappel de la définition :

*« La pleine terre désigne la capacité d'un sol à exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel.*

*Ainsi, un espace libre ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :*

- *Il est destiné à être végétalisé ;*
- *Il remplit les fonctions associées à la régulation du cycle de l'eau permettant notamment l'infiltration de l'eau et l'évapotranspiration ;*
- *La continuité entre le sol et le sous-sol doit être assurée, sans obstacle à l'infiltration des eaux pluviales. Seul le passage éventuel de réseaux est admis. »*

Les aires de stationnement quel que soit la nature de leur revêtement, et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre. Les parties de terrain de pleine terre ne peuvent supporter de constructions en sous-sol, à l'exception des dispositifs géothermiques et des systèmes de rétention, de récupération ou d'infiltration des eaux pluviales. Les délaissés d'espaces verts, définis comme les espaces verts isolés d'une surface inférieure à 5% du terrain d'assiette du projet<sup>1</sup>, sont exclus du calcul de la surface de pleine terre.

Les espaces de pleine terre doivent être aménagés, dans la mesure du possible, d'un seul tenant et présenter une géométrie permettant d'assurer le bon développement des plantations.

Le coefficient de pleine terre est calculé en divisant la somme des espaces de pleine terre (hors délaissés) par la surface du terrain d'assiette du projet<sup>5</sup>.

$$\frac{\text{Surface espace PT1} + \text{Surface espace PT2} + \dots}{\text{Surface terrain d'assiette du projet}}$$

### 6.2. Modalités de calcul du coefficient de biotope<sup>6</sup>

Les coefficients de pondération des surfaces éco-aménagées sont décrits dans le tableau ci-après. Le calcul s'effectue sur la base suivante : somme des surfaces éco-aménageables pondérées divisée par la surface du terrain d'assiette de projet.

$$\frac{\text{Surface de type 1} \times \text{coefficient du type 1} + \text{Surface de type 2} \times \text{coefficient du type 2} + \dots}{\text{Surface terrain d'assiette du projet}}$$

Type	Description	Coefficient de pondération
1.	Imperméable (bitume, béton, dalles autobloquantes...)	0
2.	Semi-perméable avec ou sans végétation (pavés, dallage et béton drainant par exemple) Toitures avec une épaisseur comprise entre 5 et 20 cm	0,2
3.	Espace planté sur dalle avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 40 cm Toiture végétalisée avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 20 cm	0,5
4.	Espace planté sur dalle avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm Toiture végétalisée avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm	0,8
5.	Espace de pleine terre <sup>1</sup>	1
6.	Espace de pleine terre <sup>1</sup> dont la végétation est supérieure à 1 m de hauteur (arbustes et arbres). L'espace considéré est la projection au sol du houppier des plantes.	1,2

### 6.3. Nombre d'arbres exigés

Les règles de plantation d'arbres s'entendent :

- de manière cumulative : le nombre d'arbres imposé sur les surfaces de stationnement s'ajoute au nombre d'arbres imposé sur les espaces libres de toute construction ;

<sup>5</sup> Voir Définitions dans Modalités d'application du règlement

<sup>6</sup> Voir Définitions dans Modalités d'application du règlement

- de manière globale : si des arbres existants ayant au moins les mêmes caractéristiques de taille et de force que ceux exigés sont conservés sur une parcelle, ils sont comptabilisés ;
- à l'exclusion des arbres potentiellement présents dans les clôtures végétalisées.

### **Article 7. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte ouvertes à la circulation publique.

Dans les objectifs de la loi n°2010-790, les places de stationnement individuelles couvertes ou dont l'accès est sécurisé nouvellement créées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement de l'usage des véhicules électriques ou hybrides.

Cette règle s'applique à l'ensemble des zones du PLU et pour toutes les destinations de constructions, à l'exception des parkings collectifs non couverts.

#### **7.1. Modalité de réalisation des places de stationnement en sous-sol**

Lorsqu'il est indiqué, dans une OAP, que le stationnement est prévu en sous-sol, il faut entendre que les places de stationnement sont réalisées dans l'emprise de la construction ou dans le volume de la construction.

#### **7.2. Caractéristiques des emplacements**

Les places de stationnement des véhicules motorisés sont conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité aux voitures.

#### **7.3. Modalité d'application des règles liées au foisonnement**

Le foisonnement est possible dans le cas d'opération mixte (entendu comme regroupant différentes destinations de constructions<sup>7</sup>) où les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes ou à des occupations substitutives dans le courant de la journée ou de la semaine (bureau, commerce, logement, etc.).

Le nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés, c'est-à-dire le nombre total obtenu par le cumul des places à réaliser pour chacune des constructions, peut être dans ce cas être réduit de 20 %, sans être inférieur à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées.

---

<sup>7</sup> Voir *Destinations et sous-destinations, article 1 du titre I*

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

### **Article 8. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, direct ou indirect, aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale constituant la desserte dudit terrain. Les aménagements ou raccordements sur les routes départementales sont conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et concertés avec les services départementaux gestionnaires de la voirie, notamment pour définir l'implantation des portails des accès.

Règles applicables à l'ensemble des voies de desserte :

- Présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet situé sur le terrain à desservir, et notamment à la nature et à l'intensité du trafic qu'il est susceptible d'engendrer ;
- Permettent la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. A cet effet, les chaussées des nouvelles voies ne peuvent pas être d'une largeur inférieure à 4 mètres ;
- Respectent les dispositions des règlements de voirie lorsqu'ils existent ;
- Toute voie doit garantir des cheminements doux dont la qualité doit correspondre au caractère et à la vocation du secteur. Les cheminements modes doux en voie propre ne peuvent pas être d'une largeur inférieure à 2,40 mètres ;
- La division d'un bâtiment existant ou d'une unité foncière ne doit pas donner lieu à la multiplication des accès. Une seule sortie piétonne et une seule sortie automobile sur la voirie sont imposées ;
- Les voies de desserte nouvelles sont adaptées à la topographie et à la configuration du terrain, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse.

La réalisation de voies en impasse n'est possible que dans les cas suivants :

- Lorsqu'elles sont représentées graphiquement comme telles au règlement graphique ou dans les OAP ;
- Lorsqu'elles visent à desservir un projet comportant au minimum 3 lots ;
- En cas d'impossibilité technique avérée de réaliser une voie traversante, liée notamment à la configuration des lieux.

### **Article 9. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

#### **9.1. Alimentation en eau potable**

Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'alimentation en eau potable, sous réserve que l'occupation du sol soit dans le périmètre de la zone de desserte du réseau public et inscrite dans le schéma de distribution d'eau potable.

Tout établissement susceptible d'accueillir du public et utilisant une ressource privée en eau à des fins alimentaires doit, au préalable, adresser aux services de l'ARS un dossier de demande d'autorisation d'utiliser la ressource.

Tout ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à usage domestique (puits et forage) doit obligatoirement être déclaré en mairie.

## 9.2. Assainissement

### Eaux usées<sup>8</sup>

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L1331-1 du Code de la Santé publique.

Il convient de se référer au schéma d'assainissement intercommunal.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Quand le système est de type séparatif seules les eaux usées domestiques doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement autonome conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal non collectif.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages, réseaux d'eaux pluviales, d'eaux industrielles, ...) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Il convient également de se renseigner auprès de la collectivité sur l'existence d'un règlement d'assainissement.

### Eaux usées non domestiques<sup>1</sup>

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui sont empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel (réseaux, station d'épuration), l'organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article L214-1 du Code de l'Environnement).

---

<sup>8</sup> Voir Définitions dans Modalités d'application du règlement

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eaux de piscine...) sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales après vérification de la non-contamination de celles-ci.

#### Eaux pluviales<sup>1</sup>

Les eaux pluviales doivent être gérées de la manière suivante :

- Privilégier l'infiltration sur la parcelle par la réduction de l'imperméabilisation, l'utilisation de matériaux poreux et l'intégrations de surfaces végétalisées ;
- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent est dirigé vers un système de rétention prévu sur la parcelle. Le rejet doit être régulé et rejeté vers le milieu naturel de préférence (après autorisation) ;
- La gestion à ciel ouvert est à privilégier ;
- Les ouvrages techniques de gestion de l'eau (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront limiter les conditions favorables à la stagnation de l'eau et au développement du moustique tigre.

#### Récupération des eaux de pluie

Un système de récupération d'eau pluie en complément du système de rétention est obligatoire pour toutes les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup> (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale de l'opération qui est comptabilisée. La conception du système de récupération doit limiter la prolifération des moustiques.

Il convient par ailleurs de se renseigner auprès de la collectivité sur l'existence d'un règlement de gestion des eaux pluviales.

### 9.3. Autres réseaux

Les compteurs et coffrets doivent être dissimulés et doivent être accessibles depuis le domaine public. Ils sont au maximum encastrés.

#### Lignes électriques, téléphoniques et fibre optique

Elles sont obligatoirement enterrées.

En cas d'absence de la fibre optique, tous travaux de tranchée situés en zone urbaine du PLU intégreront l'installation de fourreaux dédiés à la fibre optique.

#### Les antennes paraboliques

Elles doivent être dissimulées au regard des voies publiques. Dans les immeubles collectifs, une seule antenne collective est autorisée.

#### Les antennes relais

Les antennes relais doivent faire l'objet d'un traitement soigné permettant leur intégration discrète dans l'environnement urbain ou naturel. Leur installation doit se faire en priorité sur les supports

existants. Les implantations sur des zones particulièrement sensibles du point de vue du paysage sont à éviter : les sites en hauteur et/ou perceptibles de loin et les sites où les constructions voisines seraient susceptibles d'être dévalorisées.

#### 9.4. Ordures ménagères

Les constructions nouvelles doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères. Une aire de présentation des ordures ménagères doit être prévue, elle doit être accessible depuis l'espace public et de capacité suffisante pour accueillir les bacs et manœuvrer.

#### 9.5. Collecte des déchets

Les constructions d'habitation comportant plus de 3 logements disposent (à l'exception des secteurs de collecte rattachés à des colonnes enterrées ou semi-enterrées) d'au moins un local spécifique à la gestion des déchets, interne à la construction ;

En cas de groupement de constructions, ce dernier dispose d'aires externes en attente de la collecte facilement accessibles depuis la voie de desserte et dispose également d'un traitement minéral ou végétal de qualité.

Lorsque les points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte sont situés en dehors des constructions, ils doivent être qualitatifs dans leur traitement.

#### 9.6. Défense extérieure contre l'incendie

La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation aux constructions voisines. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués.

Les points d'eau incendie sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses voire complémentaires telles que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.



TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UM correspond aux centres anciens de la commune, situés dans le centre-ville, ainsi que dans les quartiers du Mas Rillier et des Echets. Il s'agit de zones urbaines multifonctionnelles et présentant de fortes densités, dans lesquelles le bâti ancien prédomine.

Cette zone multifonctionnelle est destinée à accueillir l'habitat, les commerces et activités de services, les équipements d'intérêt collectif et de services publics et les bureaux afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines.

Les dispositifs réglementaires qui s'appliquent ont pour objectifs d'encourager la mixité des fonctions et la densité des tissus, tout en préservant les formes urbaines patrimoniales de ces centres anciens caractérisées par un front bâti continu le long des voies.

Cette zone est affectée par :

- Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du Site Patrimonial Remarquable ;
- Périmètres de protection des abords des Monuments Historiques ;

Le Plan de Prévention des Risques Naturels ;

- Aléa retrait-gonflement des argiles faible.

*Au sein du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, les règles définies par le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, annexé au présent règlement, se substituent aux dispositions du PLU.*

Cette zone comprend également les inscriptions graphiques suivantes, se substituant ou complétant les dispositions écrites :

- Haies et alignements d'arbres à préserver ;
- Arbres remarquables ;
- Espace vert à valoriser ;
- Patrimoine à protéger ;
- Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle ;
- Cheminements piétons et grapillons à conserver et valoriser ;
- Emplacement réservé ;
- Zones humides ;
- Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives.

*Voir dispositions générales et annexes.*

*Cette zone, comme l'ensemble de la commune, est également concernée par le cahier des prescriptions des couleurs et matériaux des constructions en annexe du règlement, page 158.*

**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES****Article 1. Destinations et sous-destinations**

	UM
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	⊘
Exploitation forestière	⊘
<b>Habitation</b>	
Logement	✓
Hébergement	✓
<b>Commerce et activité de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	✓
Restauration	✓
Commerce de gros	⊘
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	✓
Hôtel	✓
Autres hébergements touristiques	✓
Cinéma	✓
<b>Equipement d'intérêt collectif et service public</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
Salle d'art et de spectacle	✓
Equipements sportifs	✓
Lieux de culte	✓
Autres équipements recevant du public	✓
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>	
Industrie	⊘
Entrepôt	⊘
Bureau	✓*
Cuisine dédiée à la vente en ligne	⊘
Centre de congrès et d'exposition	⊘

\*Sont autorisés sous conditions :

- La construction neuve ou la réhabilitation de bureaux dans la limite de 40 % de la surface de plancher totale de la construction ;
- La création d'annexes ou l'extension des bureaux existants à la date d'opposabilité du PLU dans la limite de 30 % de surface de plancher supplémentaire.

**Article 2. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités**

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exhaussement et affouillement de sol			Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis dans la limite de 1,20 mètre et s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales (sous conditions d'admission par le PPR).
Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable			Uniquement les ICPE soumises à déclaration sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et/ou de trafic qui seraient incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
Construction ou installation qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique	X		
Les campings, stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, garage collectif de caravane	X		
Les carrières	X		
Les dépôts de véhicules à l'air libre	X		
Les décharges et dépôts à l'air libre	X		

### Article 3. Mixité sociale et fonctionnelle

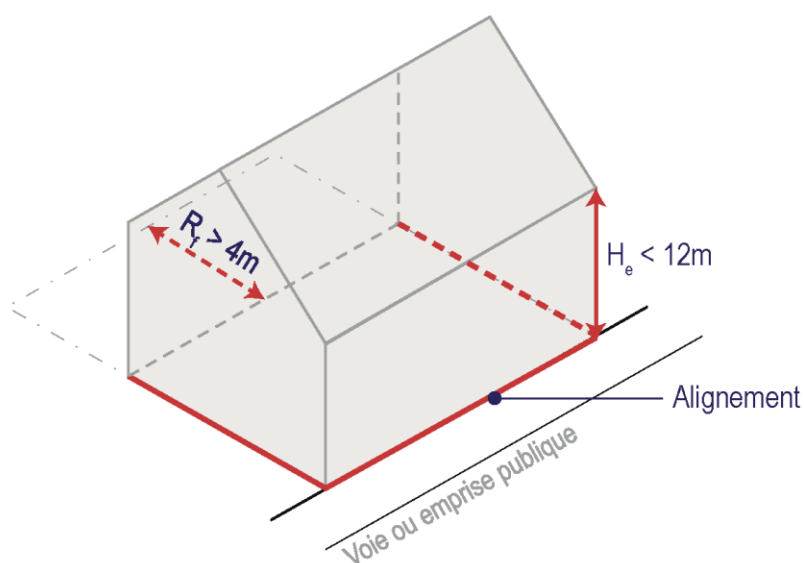
Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 38.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4. Volumétrie et implantation des constructions

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et associées sont exemptés des règles de volumétries et d'implantation des constructions.

#### Illustration du cas général



Vue axonométrique

#### 4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques<sup>1</sup>

Les constructions de premier rang<sup>2</sup> doivent être implantées à l'alignement<sup>2</sup> des voies publiques et privées et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, sauf lorsque le règlement graphique mentionne une distance de recul.

<sup>1</sup> Voir Modalités de définition de l'implantation dans les Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 36

<sup>2</sup> Voir Définitions dans Modalités d'application du règlement

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

Des implantations différentes peuvent être admises pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale en rapport avec les constructions mitoyennes.

L'implantation n'est pas réglementée dans les cas suivants :

- Pour les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées (exemple : installations nécessaires à la sécurisation des personnes) ;
- Pour les annexes<sup>2</sup> dont la hauteur à l'égout du toit<sup>3</sup> est inférieure à 3,50 mètres ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les piscines, comprenant leurs bordures et/ou plage, doivent être implantées avec un recul<sup>2</sup> supérieur à 2 mètres depuis l'alignement ou la limite des voies et emprises publiques. Les dispositions permettant une plus grande discrétion des installations relatives aux piscines sont à privilégier.

**Donner des exemples des installations relatives aux piscines (locaux techniques....)**

### 4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives<sup>2</sup>

Les constructions de premier rang doivent être implantées à l'alignement par rapport aux limites séparatives latérales<sup>2</sup> et en recul supérieur à 4 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle<sup>2</sup>.

Les constructions de second rang<sup>2</sup> doivent être implantées en recul supérieur à 4 mètres de l'ensemble des limites séparatives.

Les piscines, comprenant leurs bordures et/ou plage, doivent être implantées avec un recul<sup>2</sup> supérieur à 2 mètres depuis l'ensemble des limites séparatives.

L'implantation n'est pas réglementée dans les cas suivants :

- Pour les annexes dont la hauteur à l'égout est inférieure à 3,50 mètres ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

En cas de construction sur plusieurs rangs, une distance supérieure à 8 mètres est imposée entre les constructions de rangs différents, à l'exception des annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup> uniquement. La distance entre les constructions appartenant au même rang n'est pas réglementée.

### 4.4. Emprise au sol des constructions

*Non règlementée.*

---

<sup>3</sup> Voir Modalités de calcul de la hauteur dans les Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 36

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

### 4.5. Hauteur maximale des constructions<sup>4</sup>

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit<sup>5</sup>.

En cas de mitoyenneté ou en cas d'inscription dans une séquence urbaine, la nouvelle construction ou l'extension de la construction existante doit s'intégrer harmonieusement en favorisant une hauteur semblable aux constructions voisines. La règle de hauteur ci-dessus peut alors être augmentée à la hauteur à l'égout du toit d'un bâtiment voisin.

La hauteur des annexes et extensions situées en limite séparative ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## Article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 5.1. Principes généraux

*Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 43.*

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et associés sont exemptés des règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

### 5.2. Caractéristiques architecturales des volumes et des façades

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en créant des rythmes pour animer les façades.

Le traitement architectural de la façade sur rue doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades sur rue des constructions principales voisines. L'ordonnancement des ouvertures ainsi que leur dimensions doivent être harmonieux par rapport aux constructions voisines et aux autres façades du bâtiment lui-même.

Les soubassements des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques peuvent être marqués par un traitement différent de la façade.

Les murs et les toitures des bâtiments annexes doivent être traités avec des matériaux qualitatifs en harmonie avec le bâtiment principal.

La création de mur pignon aveugle d'une construction est interdite en limite de voie ou emprise publique.

Les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction sont intégrés à la construction lorsque cela est possible, sans émergence sur la façade ou avec une émergence réduite, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet.

---

<sup>4</sup> Voir Modalités de calcul de la hauteur dans les Dispositions générales applicable à l'ensemble du territoire, page 36

<sup>5</sup> Voir Définitions dans Modalités d'application du règlement

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

Le choix des couleurs et des matériaux<sup>6</sup> doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

### 5.3. Caractéristiques architecturales des toitures

La forme et le volume de la toiture doivent être en harmonie avec le tissu concerné : ils doivent être simples et sans décrochement inutile.

Les toitures plates sont interdites.

Pour les toitures à pans, la pente des pans de toit doit être comprise entre 30 et 45 %.

Les rehaussements de toiture ne sont autorisés qu'à l'alignement du nu de la façade ou en retrait de celui-ci.

Les toits à un seul pan sont autorisés pour les annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter une pente de 20 % minimum.

Les matériaux d'aspect aluminé, brillant ou réfléchissant qui créent une rupture dans l'aspect général des toitures sur rue sont interdits. Cette disposition concerne aussi les menuiseries prenant place sur les toitures.

Le choix des couleurs et des matériaux<sup>7</sup> doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

### 5.4. Les clôtures

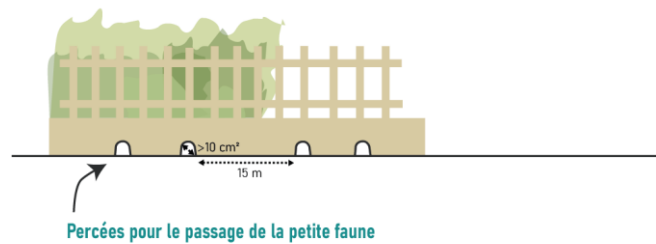
Par leur aspect, leur hauteur et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. Leur conception limite l'impact visuel dans le paysage. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent le libre ruissellement des eaux de surface et la libre circulation de la petite faune. Pour cela, les clôtures comportent au ras du sol des ouvertures de 10 cm<sup>2</sup> tous les 15 m environ. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, un passage de 10 cm<sup>2</sup> devra a minima être créé.

---

<sup>6</sup> Se référer au cahier des prescriptions des couleurs et matériaux des constructions en annexe du règlement, page 165

<sup>7</sup> Se référer au cahier des prescriptions des couleurs et matériaux des constructions en annexe du règlement, page 165



L'aménagement paysager et les clôtures sont conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels, dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être observées depuis des espaces publics.

Les clôtures suivent la pente du terrain en limitant au maximum les effets d'escalier.

Les murets de pierres traditionnelles, de pierres sèches et les clôtures anciennes en maçonnerie de type pierre ainsi que les grilles et portails anciens sont conservés et restaurés.

Les clôtures forment un ensemble homogène constitué :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,40 mètre, soit en pierres apparentes, de pierres locales, soit en maçonnerie enduite d'un crépi identique à celui de la construction principale. Ce mur bahut peut être surmonté ou non d'un système rigide à claire voie de type barreaudage vertical ou horizontal avec des intervalles ajourés de 2 cm à 5 cm sans pouvoir excéder la hauteur de clôture maximale autorisée.
- Soit d'une haie vive variée doublée ou non d'un grillage. Le grillage doit dans ce cas être positionné derrière la haie par rapport aux voies et emprises publiques, avec un recul supérieur à 80 centimètres de la haie.

Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales et non invasives.

Les pares-vues en plastique ou tout dispositif non végétal venant s'ajouter à la clôture sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage. Les portails et portillons sont de hauteur égale ou inférieure aux clôtures.

La hauteur maximale des murs de soutènement<sup>8</sup> est fixée à 1,20 mètre. Les murs de soutènements ne doivent pas être surmontés de dispositifs occultants ou de murs bahuts.

### 5.5. Éléments liés aux performances environnementales et énergétiques

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 4, sous réserve de justifier de leur bonne intégration à l'environnement bâti.

<sup>8</sup> Voir Définitions dans Modalités d'application du règlement

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

Pour toute construction neuve à proximité d'un réseau de chaleur collectif, et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le raccordement à ce réseau est préférentiellement envisagé.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

L'introduction de capteurs solaires ou photovoltaïques doit s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète. Leur implantation doit respecter la pente et l'orientation de la toiture et s'effectuer avec une intégration au plus près du nu de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée). Les capteurs ne doivent pas être dispersés sur la toiture et leur taille ne doit pas déséquilibrer la composition du bâti. Leur positionnement doit s'inspirer des lignes de force du bâti (lignes de faîtage, de gouttières, rythme des percement) et privilégier la symétrie vis-à-vis des ouvertures (portes, fenêtres...). L'implantation des panneaux doit empêcher l'éblouissement du voisinage.

### 5.6. Edicules ou dispositifs techniques

Les édicules techniques (antennes, paraboles, locaux d'ordure ménagères, coffrets techniques, climatiseurs, récupérateurs d'eaux pluviales, etc...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées et/ou faire l'objet d'un habillage, et être éloignés des ouvertures des bâtiments avoisinants. En cas de pose de volets roulants ou lambrequins en limite des voies privées ou publiques, les coffres ne doivent pas dépasser le nu du mur extérieur de la façade.

## Article 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 6.1. Traitement des espaces libres de construction

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de construction doivent :

- faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale ;
- être plantés d'un arbre à haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre ;
- être majoritairement d'un seul tenant ;
- contribuer à la qualité écologique et paysagère du site, et participer à l'amélioration du cadre de vie, de la biodiversité et de la nature en ville, et au respect du cycle naturel de l'eau et de la régulation du micro-climat.

Leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- De la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

- De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- De l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- Du développement futur des plantations réalisées dans le cadre du projet.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, végétalisation...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Ces espaces peuvent participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement. En cas de construction de terrasses, celles-ci doivent limiter la stagnation de l'eau par la réalisation de système d'écoulement des eaux.

Les plantations doivent privilégier des essences non-allergènes en se référant à l'OAP Trame Verte et Bleue.

### 6.2. Surfaces minimales de pleine terre ou éco-aménageables

Une surface minimale de pleine terre<sup>9</sup> est imposée. Elle est calculée par rapport à la superficie du terrain d'assiette du projet.<sup>10</sup>

Superficie du terrain d'assiette du projet	Surface minimale de pleine terre
Inférieure à 150 m <sup>2</sup>	Non réglementé
Comprise entre 150 et 450 m <sup>2</sup>	10 %
Supérieure à 450 m <sup>2</sup>	15 %

### 6.3. Traitement des espaces de stationnement

Les parcs de stationnement extérieurs doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules ou peuvent être regroupés par grappes. Les pieds d'arbres doivent être végétalisés.

Les parcs de stationnement aériens et non couverts doivent être revêtus de matériaux perméables sur au moins 50 % de leur superficie, en privilégiant la perméabilité des places de stationnement plutôt que celle des voies.

En cas de couverture du parc de stationnement, cette couverture doit accueillir des dispositifs de production d'énergie renouvelable et/ou de récupération des eaux pluviales.

<sup>9</sup> Voir Définitions dans Modalités d'application du règlement

<sup>10</sup> Voir Modalités de calcul du coefficient de pleine terre dans les Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 43.

**Article 7. Obligations en matière de stationnement****7.1. Stationnement des véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette du projet, sauf en cas de réalisation de stationnements mutualisés, ou dans son environnement immédiat. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles :

- Toute construction neuve ;
- Tout changement de destination ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins, sauf si indication contraire dans le règlement.

Ne sont pas soumis à ces obligations :

- Les travaux de réhabilitation ;
- Pour la destination habitation, les extensions ne créant pas de nouveau logement. Les annexes ne sont pas concernées par les obligations en matière de stationnement.

Le nombre de places de stationnement doit respecter les seuils minimaux suivants :

- Pour les constructions de logements (arrondir à l'entier le plus proche) :

Typologie de logement				
T1	T2	T3	T4	T5 et +
1 place par logement	1 place par logement	1,5 place par logement	2 places par logement	2 places par logement

- 1 place visiteur tous les 6 logements dans le cas d'opération d'ensemble. Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création de logements ;
- Pour les constructions à usage commercial : aucune place de stationnement n'est requise lorsque la surface de vente est inférieure à 200 m<sup>2</sup>. Au-delà, 1 place tous les 50 m<sup>2</sup> entamés doit être aménagée ;
- Pour les constructions à usage d'activités de services, les bureaux et les équipements d'intérêts collectifs : 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les autres constructions admises dans la zone, le projet doit justifier du nombre de places selon les besoins engendrés par le stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs etc.

La mutualisation du stationnement est admise dans le cas d'une opération mixte, alliant au moins deux destinations différentes, et permettant le foisonnement. Dans ce cas, le nombre de places de stationnement peut être réduit de 20 %.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- soit à acquérir, dans un parc de stationnement privé existant à moins de 200 mètres du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

## 7.2. Stationnement des vélos

Pour les nouvelles constructions, un espace est aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les modalités précisées par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Cela concerne les ensembles d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s) à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements), les bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail, les bâtiments accueillant un service public et les bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code du commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

**Article 8. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies**

*Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 52.*

**Article 9. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

*Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 52.*

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond aux tissus anciens situés autour des centralités de la commune.

Cette zone multifonctionnelle est destinée à accueillir l'habitat, les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les commerces et activités de services sous certaines conditions.

Les dispositifs réglementaires qui s'appliquent ont pour objectifs de préserver les formes urbaines historiques.

Cette zone est affectée par :

- Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du Site Patrimonial Remarquable ;
- Périmètres de protection des abords des Monuments Historiques ;
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels (dont zone rouge non constructible pour des risques de crues et mouvements de terrain) ;
- Aléa retrait-gonflement des argiles faible.

*Au sein du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, les règles définies par le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, annexé au présent règlement, se substituent aux dispositions du PLU.*

Cette zone comprend également les inscriptions graphiques suivantes, se substituant ou complétant les dispositions écrites :

- Espace vert à valoriser ;
- Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle ;
- Emplacement réservé ;
- Espace boisé classé ;
- Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives.

*Voir dispositions générales et annexes.*

*Cette zone, comme l'ensemble de la commune, est également concernée par le cahier des prescriptions des couleurs et matériaux des constructions en annexe du règlement, page 158.*

**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES****Article 1. Destinations et sous-destinations**

	UA
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	⊘
Exploitation forestière	⊘
<b>Habitation</b>	
Logement	✓
Hébergement	✓
<b>Commerce et activité de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	✓*
Restauration	✓*
Commerce de gros	⊘
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	✓*
Hôtel	✓
Autres hébergements touristiques	✓
Cinéma	⊘
<b>Equipement d'intérêt collectif et service public</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
Salle d'art et de spectacle	⊘
Equipements sportifs	✓
Lieux de culte	✓
Autres équipements recevant du public	✓
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>	
Industrie	⊘
Entrepôt	⊘
Bureau	⊘
Cuisine dédiée à la vente en ligne	⊘
Centre de congrès et d'exposition	⊘

\*Sont autorisés sous condition :

- La construction neuve ou la réhabilitation de commerces, d'activités de services et d'activités de restauration sous réserve :
  - D'une desserte et d'une capacité de stationnement suffisants et adaptés ;
  - D'un accès principal situé sur une voirie ayant une largeur minimale de 10 mètres ;
  - De ne pas générer de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone.
- La création d'annexes ou l'extension des commerces, des activités de services et des activités de restauration existants à la date d'opposabilité du PLU dans la limite de 30 % de surface de plancher supplémentaire.

**Article 2. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités**

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exhaussement et affouillement de sol			Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis dans la limite de 1,20 mètre et s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales (sous conditions d'admission par le PPR).
Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable			Uniquement les ICPE soumises à déclaration sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et/ou de trafic qui seraient incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
Construction ou installation qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique	X		
Les campings, stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, garage collectif de caravane	X		
Les carrières	X		

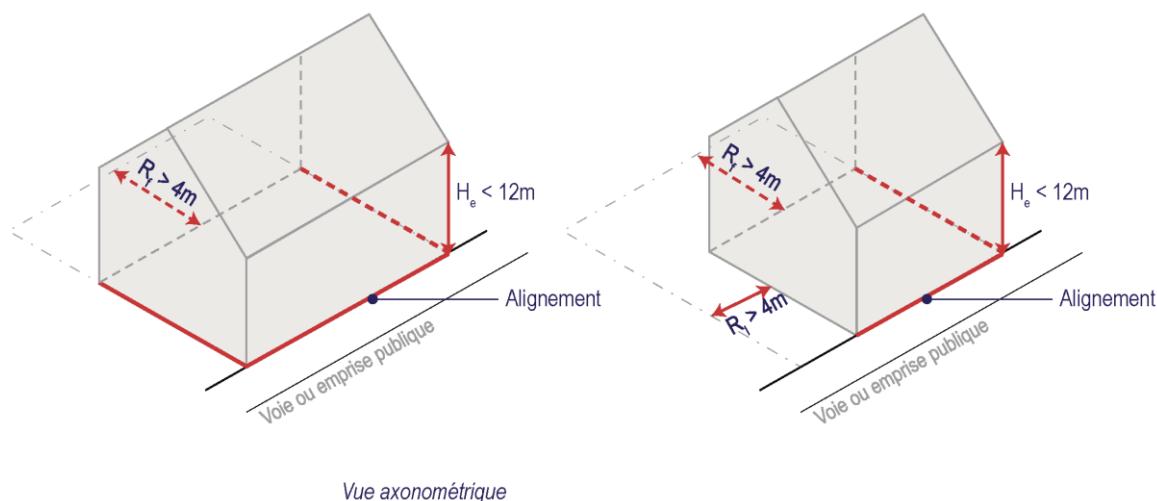
Les dépôts de véhicules à l'air libre	X		
Les décharges et dépôts à l'air libre	X		

**Article 3. Mixité sociale et fonctionnelle**

*Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 38.*

**CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES****Article 4. Volumétrie et implantation des constructions**

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et associées sont exemptés des règles de volumétries et d'implantation des constructions.

Illustration du cas général (options d'implantation interchangeable)

#### 4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques<sup>1</sup>

Les constructions de premier rang<sup>2</sup> doivent être implantées à l'alignement<sup>2</sup> des voies publiques et privées et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, sauf lorsque le règlement graphique mentionne une distance de recul.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale en rapport avec les constructions mitoyennes ;
- En cas d'unité foncière disposant d'une longueur sur voie supérieure à 15 mètres. Dans ce cas un recul partiel inférieur à 2 mètres de profondeur, sur une longueur inférieure à 20 % du linéaire de façade est admis.

L'implantation n'est pas réglementée dans les cas suivants :

<sup>1</sup> Voir Modalités de définition de l'implantation dans les Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 36

<sup>2</sup> Voir Définitions dans Modalités d'application du règlement

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

- Pour les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;
  - Pour les annexes<sup>2</sup> dont la hauteur à l'égout du toit<sup>3</sup> est inférieure à 3,50 mètres ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les piscines, comprenant leurs bordures et/ou plage, doivent être implantées avec un recul<sup>2</sup> supérieur à 2 mètres depuis l'alignement ou la limite des voies et emprises publiques.

### 4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives<sup>2</sup>

Les constructions de premier rang doivent être implantées à l'alignement sur une limite séparative latérale<sup>2</sup> minimum. En cas de recul par rapport à l'autre limite séparative latérale, ce dernier doit être supérieur à 4 mètres.

Les constructions de premier rang doivent être implantées en recul supérieur à 4 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle<sup>2</sup>.

Les constructions de second rang<sup>2</sup> doivent être implantées en recul supérieur à 4 mètres de l'ensemble des limites séparatives.

Les piscines, comprenant leurs bordures et/ou plage, doivent être implantées avec un recul supérieur à 2 mètres depuis l'ensemble des limites séparatives. Les dispositions permettant une plus grande discrétion des installations relatives aux piscines sont encouragées.

L'implantation n'est pas réglementée dans les cas suivants :

- Pour les annexes dont la hauteur à l'égout est inférieure à 3,50 mètres ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

En cas de construction sur plusieurs rangs, une distance supérieure à 8 mètres est imposée entre les constructions de rangs différents, à l'exception des annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup> uniquement. La distance entre les constructions appartenant au même rang n'est pas réglementée.

### 4.4. Emprise au sol des constructions

*Non réglementée.*

### 4.5. Hauteur maximale des constructions<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Voir Modalités de calcul de la hauteur dans les Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 36

<sup>4</sup> Voir Modalités de calcul de la hauteur dans les Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 36

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit<sup>5</sup>.

En cas de mitoyenneté ou en cas d'inscription dans une séquence urbaine, la nouvelle construction ou l'extension de la construction existante doit s'intégrer harmonieusement en favorisant une hauteur semblable aux constructions voisines. La règle de hauteur ci-dessus peut alors être augmentée à la hauteur à l'égout du toit d'un bâtiment voisin.

La hauteur des annexes et extensions situées en limite séparative ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

La hauteur n'est pas règlementée pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### Article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 5.1. Principes généraux

*Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 43.*

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et associés sont exemptés des règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Au sein du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, les règles définies par le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, annexé au présent règlement, se substituent aux dispositions du PLU.

#### 5.2. Caractéristiques architecturales des façades

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en créant des rythmes pour animer les façades.

Le traitement architectural de la façade sur rue doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades sur rue des constructions principales voisines. L'ordonnancement des ouvertures ainsi que leurs dimensions doivent être harmonieux par rapport aux constructions voisines et aux autres façades du bâtiment lui-même.

Les soubassements des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques peuvent être marqués par un traitement différent de la façade.

Les murs et les toitures des bâtiments annexes doivent être traités avec des matériaux qualitatifs en harmonie avec le bâtiment principal.

La création de mur pignon aveugle d'une construction est interdite en limite de voie ou emprise publique.

Les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction sont intégrés à la construction lorsque cela est possible, sans émergence sur la façade ou avec une émergence réduite, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet.

---

<sup>5</sup> Voir Définitions dans Modalités d'application du règlement

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

Le choix des couleurs et des matériaux<sup>6</sup> doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

### 5.3. Caractéristiques architecturales des toitures

La forme et le volume de la toiture doivent être en harmonie avec le tissu concerné : ils doivent être simples et sans décrochement inutile.

Les toitures plates sont interdites.

Pour les toitures à pans, la pente des pans de toit doit être comprise entre 30 et 45 %.

Les rehaussements de toiture ne sont autorisés qu'à l'alignement du nu de la façade ou en retrait de celui-ci.

Les toits à un seul pan sont autorisés pour les annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter une pente de 20 % minimum.

Les matériaux d'aspect aluminé, brillant ou réfléchissant qui créent une rupture dans l'aspect général des toitures sur rue sont interdits. Cette disposition concerne aussi les menuiseries prenant place sur les toitures.

Le choix des couleurs et des matériaux<sup>7</sup> doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

### 5.4. Les clôtures

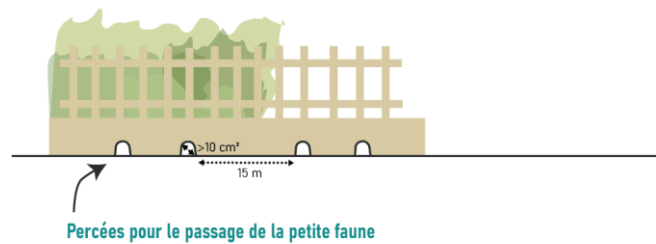
Par leur aspect, leur hauteur et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. Leur conception limite l'impact visuel dans le paysage. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent le libre ruissellement des eaux de surface et la libre circulation de la petite faune. Pour cela, les clôtures comportent au ras du sol des ouvertures de 10 cm<sup>2</sup> tous les 15 m environ. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, un passage de 10 cm<sup>2</sup> devra a minima être créé.

---

<sup>6</sup> Se référer au cahier des prescriptions des couleurs et matériaux des constructions en annexe du règlement, page 165

<sup>7</sup> Se référer au cahier des prescriptions des couleurs et matériaux des constructions en annexe du règlement, page 165



L'aménagement paysager et les clôtures sont conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels, dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être observées depuis des espaces publics.

Les clôtures suivent la pente du terrain en limitant au maximum les effets d'escalier.

Les murets de pierres traditionnelles, de pierres sèches et les clôtures anciennes en maçonnerie de type pierre ainsi que les grilles et portails anciens sont conservés et restaurés.

Les clôtures forment un ensemble homogène constitué :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,40 mètre, soit en pierres apparentes, de pierres locales, soit en maçonnerie enduite d'un crépi identique à celui de la construction principale. Ce mur bahut peut être surmonté ou non d'un système rigide à claire voie de type barreaudage vertical ou horizontal avec des intervalles ajourés de 2 cm à 5 cm sans pouvoir excéder la hauteur de clôture maximale autorisée.
- Soit d'une haie vive variée doublée ou non d'un grillage. Le grillage doit dans ce cas être positionné derrière la haie par rapport aux voies et emprises publiques, avec un recul supérieur à 80 centimètres de la haie.

Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales et non invasives.

Les pares-vues en plastique ou tout dispositif non végétal venant s'ajouter à la clôture sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage. Les portails et portillons sont de hauteur égale ou inférieure aux clôtures.

### 5.5. Éléments liés aux performances environnementales et énergétiques

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 4, sous réserve de justifier de leur bonne intégration à l'environnement bâti.

Pour toute construction neuve à proximité d'un réseau de chaleur collectif, et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le raccordement à ce réseau est préférentiellement envisagé.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions,

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

L'introduction de capteurs solaires ou photovoltaïques doit s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète. Leur implantation doit respecter la pente et l'orientation de la toiture et s'effectuer avec une intégration au plus près du nu de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), sans redans. Les capteurs ne doivent pas être dispersés sur la toiture et leur taille ne doit pas déséquilibrer la composition du bâti. Leur positionnement doit s'inspirer des lignes de force du bâti (lignes de faitage, de gouttières, rythme des percement) et privilégier la symétrie vis-à-vis des ouvertures (portes, fenêtres...). L'implantation des panneaux doit empêcher l'éblouissement du voisinage.

### 5.6. Edicules ou dispositifs techniques

Les édicules techniques (antennes, paraboles, locaux d'ordure ménagères, coffrets techniques, climatiseurs, récupérateurs d'eaux pluviales, etc...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées et/ou faire l'objet d'un habillage, et être éloignés des ouvertures des bâtiments avoisinants.

## Article 6. *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

### 6.1. Traitement des espaces libres de construction

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de construction doivent :

- faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale ;
- être plantés d'un arbre à haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre ;
- être majoritairement d'un seul tenant ;
- contribuer à la qualité écologique et paysagère du site, et participer à l'amélioration du cadre de vie, de la biodiversité et de la nature en ville, et au respect du cycle naturel de l'eau et de la régulation du micro-climat.

Leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- De la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- De l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- Du développement futur des plantations réalisées dans le cadre du projet.

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, végétalisation...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Ces espaces peuvent participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement. En cas de construction de terrasses, celles-ci doivent limiter la stagnation de l'eau par la réalisation de système d'écoulement des eaux.

Les plantations doivent privilégier des essences non-allergènes en se référant à l'OAP Trame Verte et Bleue.

### 6.2. Surfaces minimales de pleine terre ou éco-aménageables

Une surface minimale de pleine terre<sup>8</sup> est imposée. Elle est calculée par rapport à la superficie du terrain d'assiette du projet.<sup>9</sup>

Superficie du terrain d'assiette du projet	Surface minimale de pleine terre
Inférieure à 150 m <sup>2</sup>	Non réglementé.
Comprise entre 150 et 450 m <sup>2</sup>	10 %
Supérieure à 450 m <sup>2</sup>	15 %

### 6.3. Traitement des espaces de stationnement

Les parcs de stationnement extérieurs doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules ou peuvent être regroupés par grappes. Les pieds d'arbres doivent être végétalisés.

Les parcs de stationnement aériens et non couverts doivent être revêtus de matériaux perméables sur au moins 50 % de leur superficie, en privilégiant la perméabilité des places de stationnement plutôt que celle des voies.

En cas de couverture du parc de stationnement, cette couverture doit accueillir des dispositifs de production d'énergie renouvelable et/ou de récupération des eaux pluviales.

## Article 7. Obligations en matière de stationnement

### 7.1. Stationnement des véhicules motorisés

<sup>8</sup> Voir Définitions dans Modalités d'application du règlement

<sup>9</sup> Voir Modalités de calcul du coefficient de pleine terre dans les Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 43.

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette du projet, sauf en cas de réalisation de stationnements mutualisés, ou dans son environnement immédiat. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles :

- Toute construction neuve ;
- Tout changement de destination ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins, sauf si indication contraire dans le règlement.

Ne sont pas soumis à ces obligations :

- Les travaux de réhabilitation ;
- Pour la destination habitation, les extensions ne créant pas de nouveau logement. Les annexes ne sont pas concernées par les obligations en matière de stationnement.

Le nombre de places de stationnement doit respecter les seuils minimaux suivants :

- Pour les constructions de logements (arrondir à l'entier le plus proche) :

Typologie de logement				
T1	T2	T3	T4	T5 et +
1 place par logement	1 place par logement	1,5 place par logement	2 places par logement	2 places par logement

- 1 place visiteur tous les 6 logements dans le cas d'opération d'ensemble. Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création de logements ;
- Pour les constructions à usage commercial : aucune place de stationnement n'est requise lorsque la surface de vente est inférieure à 200 m<sup>2</sup>. Au-delà, 1 place tous les 50 m<sup>2</sup> entamés doit être aménagée ;
- Pour les constructions à usage d'activités de services, les bureaux et les équipements d'intérêts collectifs : 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par le stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs etc... ;
- Pour les autres constructions admises dans la zone, le projet doit justifier du nombre de places selon les besoins engendrés par le stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs etc.

La mutualisation du stationnement est admise dans le cas d'une opération mixte, alliant au moins deux destinations différentes, et permettant le foisonnement. Dans ce cas, le nombre de places de stationnement peut être réduit de 20 %.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- soit à acquérir, dans un parc de stationnement privé existant à moins de 200 mètres du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

### 7.2. Stationnement des vélos

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

Pour les nouvelles constructions, un espace est aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les modalités précisées par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Cela concerne les ensembles d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s) à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements), les bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail, les bâtiments accueillant un service public et les bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code du commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

**Article 8. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies**

*Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 52.*

**Article 9. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

*Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 52.*

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux tissus résidentiels composés d'habitat plus denses à proximités directes des centres anciens. Composée de grands ensembles et d'habitat individuel groupé, cette zone se caractérise comme un secteur en mutation.

Cette zone est destinée à accueillir l'habitat, les équipements d'intérêt collectif et services publics et sous certaines conditions les commerces et activités de services.

Les dispositifs réglementaires qui s'appliquent ont pour objectif d'accompagner la densification des tissus.

Cette zone est affectée par :

- Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du Site Patrimonial Remarquable ;
- Périmètres de protection des abords des Monuments Historiques ;
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels ;
- Aléa retrait-gonflement des argiles faible à modéré ;
- Le périmètre de protection des puits du Four à Chaud.

*Au sein du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, les règles définies par le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, annexé au présent règlement, se substituent aux dispositions du PLU.*

Cette zone comprend également les inscriptions graphiques suivantes, se substituant ou complétant les dispositions écrites :

- Haies et alignements d'arbres à préserver ;
- Arbres remarquables ;
- Espace vert à valoriser ;
- Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle ;
- Emplacement réservé ;
- Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives ;
- Abords de cours d'eau à préserver.

*Voir dispositions générales et annexes.*

*Cette zone, comme l'ensemble de la commune, est également concernée par le cahier des prescriptions des couleurs et matériaux des constructions en annexe du règlement, page 158.*

**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES****Article 1. Destinations et sous-destinations**

	UB
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	⊘
Exploitation forestière	⊘
<b>Habitation</b>	
Logement	✓
Hébergement	✓
<b>Commerce et activité de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	✓*
Restauration	✓*
Commerce de gros	⊘
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	✓
Hôtel	⊘
Autres hébergements touristiques	✓
Cinéma	⊘
<b>Equipement d'intérêt collectif et service public</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
Salle d'art et de spectacle	✓
Equipements sportifs	✓
Lieux de culte	✓
Autres équipements recevant du public	✓
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>	
Industrie	⊘
Entrepôt	⊘
Bureau	⊘
Cuisine dédiée à la vente en ligne	⊘
Centre de congrès et d'exposition	⊘

\*Sont autorisés sous condition :

- La construction neuve ou la réhabilitation de commerces et d'activités de restauration sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone ;
- La création d'annexes ou l'extension des commerces et des activités de restauration existants à la date d'opposabilité du PLU dans la limite de 30 % de surface de plancher supplémentaire.

**Article 2. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités**

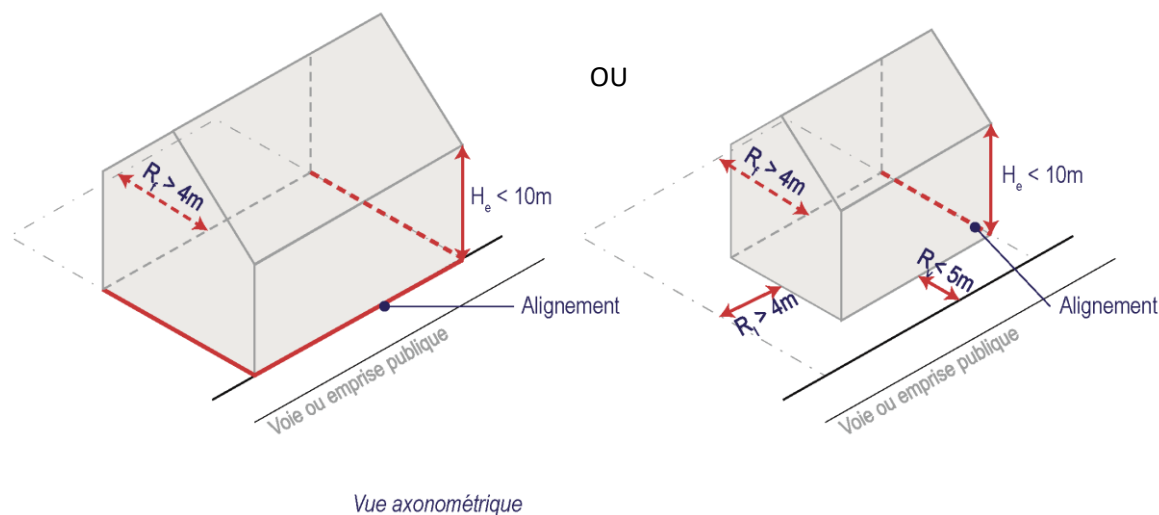
	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exhaussement et affouillement de sol			Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis dans la limite de 1,20 mètre et s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales (sous conditions d'admission par le PPR).
Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable			Les installations classées quel que soit leur régime ne sont admises que si elles sont compatibles avec le caractère et la vocation de la zone UB.
Construction ou installation qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique	X		
Les campings, stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, garage collectif de caravane	X		
Les carrières	X		
Les dépôts de véhicules à l'air libre	X		
Les décharges et dépôts à l'air libre	X		

**Article 3. Mixité sociale et fonctionnelle**

*Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 39.*

**CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES****Article 4. Volumétrie et implantation des constructions**

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et associées sont exemptés des règles de volumétries et d'implantation des constructions.

Illustration du cas général (options d'implantation interchangeable)

#### 4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques<sup>1</sup>

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement<sup>2</sup>, soit en recul<sup>2</sup> inférieur à 5 mètres des voies publiques et privées et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, sauf lorsque le règlement graphique mentionne une distance de recul.

Une implantation différente peut être admise pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale avec les constructions mitoyennes.

L'implantation n'est pas réglementée dans les cas suivants :

- Pour les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;

<sup>1</sup> Voir Modalités de définition de l'implantation dans les Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 36

<sup>2</sup> Voir Définitions dans Modalités d'application du règlement

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

- Pour l'extension de constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU et la construction d'annexes, à conditions de ne pas occasionner une gêne pour la visibilité et la circulation sur la voie et afin de respecter une harmonie d'ensemble avec la construction existante.

Les piscines, comprenant leurs bordures et/ou plage, doivent être implantées avec un recul supérieur à 2 mètres depuis l'alignement ou la limite des voies et emprises publiques.

### 4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives<sup>2</sup>

Les constructions de premier rang doivent être implantées à l'alignement sur une limite séparative latérale<sup>2</sup> minimum. En cas de recul par rapport à l'autre limite séparative latérale, ce dernier doit être supérieur à 4 mètres.

Les constructions de premier rang doivent être implantées en recul supérieur à 4 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle<sup>2</sup>.

Les constructions de second rang<sup>2</sup> doivent être implantées en recul supérieur à 4 mètres de l'ensemble des limites séparatives.

Les piscines, comprenant leurs bordures et/ou plage, doivent être implantées avec un recul supérieur à 2 mètres depuis l'ensemble des limites séparatives. Les dispositions permettant une plus grande discrétion des installations relatives aux piscines sont encouragées.

L'implantation n'est pas réglementée dans les cas suivants :

- Pour les annexes dont la hauteur à l'égout est inférieure à 3,50 mètres ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

En cas de construction sur plusieurs rangs, une distance supérieure à 8 mètres est imposée entre les constructions de rangs différents, à l'exception des annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup> uniquement. La distance entre les constructions appartenant au même rang n'est pas réglementée.

### 4.4. Emprise au sol des constructions

*Non réglementée.*

### 4.5. Hauteur maximale des constructions<sup>3</sup>

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Voir Modalités de calcul de la hauteur dans les Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 36

<sup>4</sup> Voir Définitions dans Modalités d'application du règlement

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement direct, lorsqu'une construction ou l'extension d'une construction est inscrite en limite de la zone UB :

- la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit quand la zone limitrophe est UM ou UA ;
- la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout du toit quand la zone limitrophe est UC, A ou N.

En cas de mitoyenneté, la nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement en favorisant une hauteur semblable à la construction voisine. La règle de hauteur ci-dessus peut alors être augmentée à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment voisin.

La hauteur des annexes et extensions situées en limite séparative ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

La hauteur n'est pas règlementée pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### **Article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### 5.1. Principes généraux

*Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 43.*

Au sein du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, les règles définies par le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, annexé au présent règlement, se substituent aux dispositions du PLU.

#### 5.2. Caractéristiques architecturales des façades

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en créant des rythmes pour animer les façades.

Les soubassements des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques peuvent être marqués par un traitement différent de la façade.

Les murs et les toitures des bâtiments annexes doivent être traités avec des matériaux qualitatifs en harmonie avec le bâtiment principal.

La création de mur pignon aveugle d'une construction est interdite en limite de voie ou emprise publique.

Les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction sont intégrés à la construction lorsque cela est possible, sans émergence sur la façade ou avec une émergence réduite, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet.

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

Le choix des couleurs et des matériaux<sup>5</sup> doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

### 5.3. Caractéristiques architecturales des toitures

La forme et le volume de la toiture doivent être en harmonie avec le tissu concerné : ils doivent être simples et sans décrochement inutile.

En cas de toiture à pans, la pente des pans de toit doit être comprise entre 30 et 45 %.

Les rehaussements de toiture ne sont autorisés qu'à l'alignement du nu de la façade ou en retrait de celui-ci.

Les toitures plates sont autorisées pour les annexes et extensions inférieures à 3,5 mètres de hauteur à l'égout du toit<sup>6</sup>. Elles sont obligatoirement accessibles et/ou végétalisées, et la terre végétale doit avoir une épaisseur de 30 centimètres minimum. La hauteur des remontées d'acrotères est limitée au strict minimum. Elles doivent limiter la stagnation de l'eau par la réalisation de système d'écoulement des eaux.

Les toits à un seul pan sont autorisés pour les annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter une pente de 20 % minimum.

Les matériaux d'aspect aluminé, brillant ou réfléchissant qui créent une rupture dans l'aspect général des toitures sur rue sont interdits. Cette disposition concerne aussi les menuiseries prenant place sur les toitures.

Le choix des couleurs et des matériaux<sup>7</sup> doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

### 5.4. Les clôtures

Par leur aspect, leur hauteur et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. Leur conception limite l'impact visuel dans le paysage. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable.

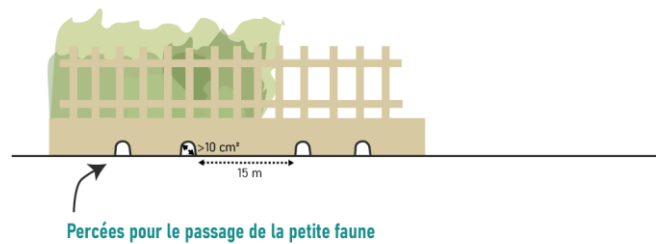
La conception et les caractéristiques des clôtures permettent le libre ruissellement des eaux de surface et la libre circulation de la petite faune. Pour cela, les clôtures comportent au ras du sol des ouvertures de 10 cm<sup>2</sup> tous les 15 m environ. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, un passage de 10 cm<sup>2</sup> devra a minima être créé.

---

<sup>5</sup> Se référer au cahier des prescriptions des couleurs et matériaux des constructions en annexe du règlement, page 165

<sup>6</sup> Voir Modalités de calcul de la hauteur dans les Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 40

<sup>7</sup> Se référer au cahier des prescriptions des couleurs et matériaux des constructions en annexe du règlement, page 165



L'aménagement paysager et les clôtures sont conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels, dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues remarquables peuvent être observées depuis des espaces publics immédiatement attenants.

Les clôtures suivent la pente du terrain en limitant au maximum les effets d'escalier.

Les murets de pierres traditionnelles, de pierres sèches et les clôtures anciennes en maçonnerie de type pierre ainsi que les grilles et portails anciens sont conservés et restaurés, et peuvent être reconstruits à l'identique.

Les clôtures forment un ensemble homogène constitué :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,40 mètre, soit en pierres apparentes, de pierres locales, soit en maçonnerie enduite d'un crépi identique à celui de la construction principale. Ce mur bahut peut être surmonté ou non d'un système rigide à claire voie de type barreaudage vertical ou horizontal avec des intervalles ajourés de 2 cm à 5 cm sans pouvoir excéder la hauteur de clôture maximale autorisée.
- Soit d'une haie vive variée doublée ou non d'un grillage. Le grillage doit dans ce cas être positionné derrière la haie par rapport aux voies et emprises publiques, avec un recul supérieur à 80 centimètres de la haie.

Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales et non invasives.

Les pare-vues en plastique ou tout dispositif non végétal venant s'ajouter à la clôture sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage. Les portails et portillons sont de hauteur égale ou inférieure aux clôtures.

### 5.5. Éléments liés aux performances environnementales et énergétiques

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 4, sous réserve de justifier de leur bonne intégration à l'environnement bâti.

Pour toute construction neuve à proximité d'un réseau de chaleur collectif, et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le raccordement à ce réseau est préférentiellement envisagé.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions,

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

L'introduction de capteurs solaires ou photovoltaïques doit s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète. Leur implantation doit respecter la pente et l'orientation de la toiture et s'effectuer avec une intégration au plus près du nu de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée). Les capteurs ne doivent pas être dispersés sur la toiture et leur taille ne doit pas déséquilibrer la composition du bâti. Leur positionnement doit s'inspirer des lignes de force du bâti (lignes de faîtage, de gouttières, rythme des percement) et privilégier la symétrie vis-à-vis des ouvertures (portes, fenêtres...). L'implantation des panneaux doit empêcher l'éblouissement du voisinage.

### 5.6. Edicules ou dispositifs techniques

Les édicules techniques (antennes, paraboles, locaux d'ordure ménagères, coffrets techniques, climatiseurs, récupérateurs d'eaux pluviales, etc...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées et/ou faire l'objet d'un habillage, et être éloignés des ouvertures des bâtiments avoisinants.

## Article 6. *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

### 6.1. Traitement des espaces libres de construction

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de construction doivent :

- faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale ;
- être plantés d'un arbre à haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre ;
- être majoritairement d'un seul tenant ;
- contribuer à la qualité écologique et paysagère du site, et participer à l'amélioration du cadre de vie, de la biodiversité et de la nature en ville, et au respect du cycle naturel de l'eau et de la régulation du micro-climat.

Leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- De la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- De l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- Du développement futur des plantations réalisées dans le cadre du projet.

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, végétalisation...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Ces espaces peuvent participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement. En cas de construction de terrasses, celles-ci doivent limiter la stagnation de l'eau par la réalisation de système d'écoulement des eaux.

Les plantations doivent privilégier des essences non-allergènes en se référant à l'OAP Trame Verte et Bleue.

### 6.2. Espaces libres communs

Pour toute opération comprenant plus de 6 logements, une part d'espaces libres communs supérieure à 15 % de l'unité foncière doit être aménagée.

### 6.3. Surfaces minimales de pleine terre ou éco-aménageables

Une surface minimale de pleine terre<sup>8</sup> est imposée. Elle est calculée par rapport à la superficie du terrain d'assiette du projet.<sup>9</sup>

Superficie du terrain d'assiette du projet	Surface minimale de pleine terre
Inférieure à 150 m <sup>2</sup>	Non réglementé.
Comprise entre 150 et 450 m <sup>2</sup>	15 %
Supérieure à 450 m <sup>2</sup>	30 %

### 6.4. Traitement des espaces de stationnement

Les parcs de stationnement extérieurs doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules ou peuvent être regroupés par grappes. Les pieds d'arbres doivent être végétalisés.

Les parcs de stationnement aériens et non couverts doivent être revêtus de matériaux perméables sur au moins 50 % de leur superficie, en privilégiant la perméabilité des places de stationnement plutôt que celle des voies.

En cas de couverture du parc de stationnement, cette couverture doit accueillir des dispositifs de production d'énergie renouvelable et/ou de récupération des eaux pluviales.

<sup>8</sup> Voir Définitions dans Modalités d'application du règlement

<sup>9</sup> Voir Modalités de calcul du coefficient de pleine terre dans les Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 43.

## Article 7. Obligations en matière de stationnement

### 7.1. Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette du projet, sauf en cas de réalisation de stationnements mutualisés, ou dans son environnement immédiat. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles :

- Toute construction neuve ;
- Tout changement de destination ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins, sauf si indication contraire dans le règlement.

Ne sont pas soumis à ces obligations :

- Les travaux de réhabilitation ;
- Les extensions d'habitation ne créant pas de nouveau logement ;
- La construction d'annexes.

Le nombre de places de stationnement doit respecter les seuils minimaux suivants :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement et 1 place visiteur tous les 6 logements dans le cas d'opération d'ensemble. Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création de logements ;
- Pour les constructions à usage commercial : aucune place de stationnement n'est requise lorsque la surface de vente est inférieure à 200 m<sup>2</sup>. Au-delà, 1 place tous les 50 m<sup>2</sup> entamés doit être aménagée ;
- Pour les constructions à usage d'activités de services, les bureaux et les équipements d'intérêts collectifs : 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par le stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs etc... ;
- Pour les autres constructions admises dans la zone, le projet doit justifier du nombre de places selon les besoins engendrés par le stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs etc.

La mutualisation du stationnement est admise dans le cas d'une opération mixte, alliant au moins deux destinations différentes, et permettant le foisonnement. Dans ce cas, le nombre de places de stationnement peut être réduit de 20 %.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- soit à acquérir, dans un parc de stationnement privé existant à moins de 200 mètres du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

### 7.2. Stationnement des vélos

Pour les nouvelles constructions, un espace est aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les modalités précisées par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des

infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Cela concerne les ensembles d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s) à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements), les bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail, les bâtiments accueillant un service public et les bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code du commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

**Article 8. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies**

*Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 52.*

**Article 9. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

*Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 52.*

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond aux tissus résidentiels de densité inférieure, situés dans les hameaux, sur la Côtère et le long de la voie ferrée.

La zone a pour vocation d'accueillir l'habitat, les équipements sportifs et sous certaines conditions les hébergements touristiques.

Les dispositifs réglementaires qui s'appliquent ont pour objectif de limiter la densification de la zone.

Cette zone est affectée par :

- Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du Site Patrimonial Remarquable ;
- Périmètres de protection des abords des Monuments Historiques ;
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels (dont zone rouge non constructible pour des risques de crues et mouvements de terrain) ;
- Aléa retrait-gonflement des argiles faible à modéré ;
- Passage d'une canalisation de gaz ;
- Le périmètre de protection des puits du Four à Chaud.

*Au sein du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, les règles définies par le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, annexé au présent règlement, se substituent aux dispositions du PLU.*

Cette zone comprend également les inscriptions graphiques suivantes, se substituant ou complétant les dispositions écrites :

- Haies et alignements d'arbres à préserver ;
- Arbres remarquables ;
- Espace vert à valoriser ;
- Patrimoine à protéger ;
- Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle ;
- Cheminements piétons et grappillons à conserver et valoriser ;
- Règle alternative de hauteur sur la Côtère ;
- Emplacement réservé ;
- Espace boisé classé ;
- Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives ;
- Abords de cours d'eau à préserver.

*Voir dispositions générales et annexes.*

## *Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines*

*Cette zone, comme l'ensemble de la commune, est également concernée par le cahier des prescriptions des couleurs et matériaux des constructions en annexe du règlement, page 158.*

**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES****Article 1. Destinations et sous-destinations**

	UC
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	⊘
Exploitation forestière	⊘
<b>Habitation</b>	
Logement	✓
Hébergement	✓
<b>Commerce et activité de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	⊘
Restauration	⊘
Commerce de gros	⊘
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	⊘
Hôtel	⊘
Autres hébergements touristiques	✓*
Cinéma	⊘
<b>Equipement d'intérêt collectif et service public</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	⊘
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊘
Salle d'art et de spectacle	⊘
Equipements sportifs	✓
Lieux de culte	⊘
Autres équipements recevant du public	⊘
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>	
Industrie	⊘
Entrepôt	⊘
Bureau	⊘
Cuisine dédiée à la vente en ligne	⊘
Centre de congrès et d'exposition	⊘

\*Sont autorisés sous condition :

- la réhabilitation, la création d'annexes et l'extension des autres hébergements touristiques existants à la date d'opposabilité du PLU, dans la limite de 30 % de surface de plancher supplémentaire, et sous réserve qu'elle ne génère pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone.

**Article 2. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités**

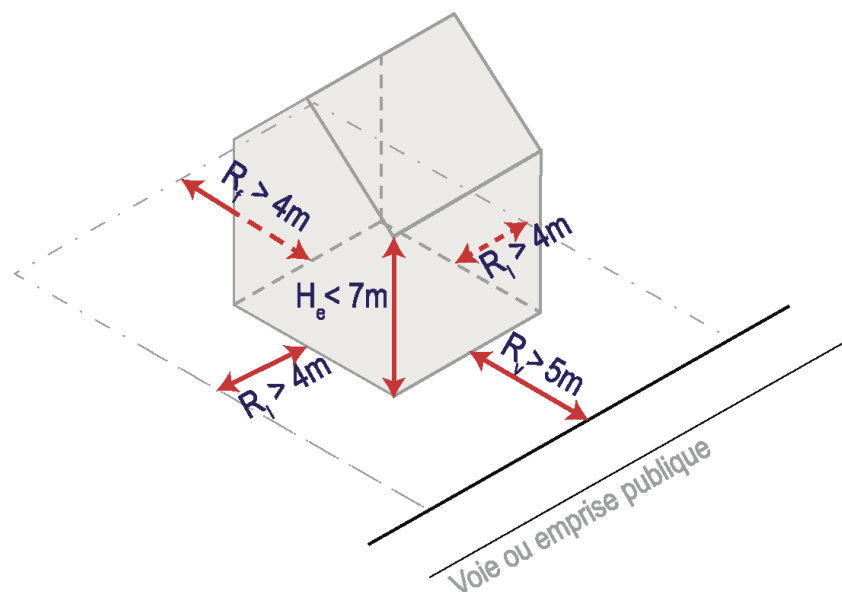
	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exhaussement et affouillement de sol			Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis dans la limite de 1,20 mètre et s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales (sous conditions d'admission par le PPR).
Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable			Les installations classées quel que soit leur régime ne sont admises que si elles sont compatibles avec le caractère et la vocation de la zone UC.
Construction ou installation qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique	X		
Les campings, stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, garage collectif de caravane			Interdiction d'un stationnement de caravanes isolées d'une durée supérieure à 3 mois.
Les carrières	X		
Les dépôts de véhicules à l'air libre	X		
Les décharges et dépôts à l'air libre	X		

**Article 3. Mixité sociale et fonctionnelle**

*Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 38.*

**CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES****Article 4. Volumétrie et implantation des constructions**

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et associées sont exemptés des règles de volumétries et d'implantation des constructions.

Illustration du cas général

*Vue axonométrique*

#### 4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul<sup>1</sup> supérieur à 5 mètres des voies publiques et privées et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, sauf lorsque le règlement graphique mentionne une distance de recul.

Des implantations différentes peuvent être admises pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale en rapport avec les constructions mitoyennes.

L'implantation n'est pas réglementée dans les cas suivants :

- Pour les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;

<sup>1</sup> Voir Définitions dans Modalités d'application du règlement

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Pour les annexes<sup>1</sup> dont la hauteur à l'égout du toit<sup>2</sup> est inférieure à 3,50 mètres ;
- Pour l'extension de constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU et la construction d'annexes, à conditions de ne pas occasionner une gêne pour la visibilité et la circulation sur la voie et afin de respecter une harmonie d'ensemble avec la construction existante.

Les piscines, comprenant leurs bordures et/ou plage, doivent être implantées avec un recul supérieur à 3 mètres depuis l'alignement ou la limite des voies et emprises publiques.

### 4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants doivent être implantées en recul supérieur à 4 mètres par rapport à l'ensemble des limites séparatives.

En cas de construction sur une unité foncière<sup>1</sup> en limite de zone UC, le recul doit être supérieur à 5 mètres par rapport à l'ensemble des limites séparatives.

Les annexes peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec un recul supérieur à 2 mètres de la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Une construction voisine est implantée en limite séparative. Dans ce cas, la construction peut s'y adosser sans dépasser le gabarit du bâtiment voisin existant ;
- En limite séparative interne dans une opération d'ensemble ;
- Entre des terrains contigus édifiés simultanément avec une homogénéité de volume et d'aspect.

Les piscines, comprenant leurs bordures et/ou plage, doivent être implantées avec un recul supérieur à 3 mètres depuis l'ensemble des limites séparatives. Les dispositions permettant une plus grande discrétion des installations relatives aux piscines sont encouragées.

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

*Non réglementée.*

### 4.4. Emprise au sol des constructions<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Voir Modalités de calcul de la hauteur dans les Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 36

<sup>3</sup> Voir Modalités de calcul de l'emprise au sol dans les Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 36

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

L'emprise au sol<sup>4</sup> ne peut excéder 50 % de la surface de la parcelle, comprenant les piscines, plages, bordures et terrasses.

Les constructions existantes qui dépassent ce seuil à la date d'opposabilité du PLU peuvent faire l'objet d'une extension unique ou d'une annexe unique n'entraînant pas une extension supérieure à 15 % de l'emprise au sol existante.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### 4.5. Hauteur maximale des constructions<sup>5</sup>

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit<sup>2</sup>.

La hauteur des annexes et extensions situées en limite séparative ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

Les extensions par surélévation sont interdites dans le secteur de la Côtière repéré au règlement graphique.

## Article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 5.1. Principes généraux

*Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 43.*

### 5.2. Caractéristiques architecturales des façades

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en créant des rythmes pour animer les façades.

Les murs et les toitures des bâtiments annexes doivent être traités avec des matériaux qualitatifs en harmonie avec le bâtiment principal.

La création de mur pignon aveugle d'une construction est interdite en limite de voie ou emprise publique.

Les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction sont intégrés à la construction lorsque cela est possible, sans émergence sur la façade ou avec une émergence réduite, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet.

Le choix des couleurs et des matériaux<sup>6</sup> doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

---

<sup>4</sup> Voir Définitions dans Modalités d'application du règlement

<sup>5</sup> Voir Modalités de calcul de la hauteur dans les Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 36

<sup>6</sup> Se référer au cahier des prescriptions des couleurs et matériaux des constructions en annexe du règlement, page 165

### 5.3. Caractéristiques architecturales des toitures

La forme et le volume de la toiture doivent être en harmonie avec le tissu concerné : ils doivent être simples et sans décrochement inutile.

En cas de toiture à pans, la pente des pans de toit doit être comprise entre 30 et 45 %.

Les rehaussements de toiture ne sont autorisés qu'à l'alignement du nu de la façade ou en retrait de celui-ci.

Les toitures plates sont autorisées sur les constructions inférieures à 3,5 mètres de hauteur à l'égout du toit<sup>7</sup>. Elles sont obligatoirement accessibles et végétalisées, et la terre végétale est d'une épaisseur minimale de 30 centimètres. Elles doivent limiter la stagnation de l'eau par la réalisation de système d'écoulement des eaux.

Les toits à un seul pan sont autorisés pour les annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter une pente de 20 % minimum.

Les matériaux d'aspect aluminé, brillant ou réfléchissant qui créent une rupture dans l'aspect général des toitures sur rue sont interdits. Cette disposition concerne aussi les menuiseries prenant place sur les toitures.

Le choix des couleurs et des matériaux<sup>8</sup> doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

### 5.4. Les clôtures

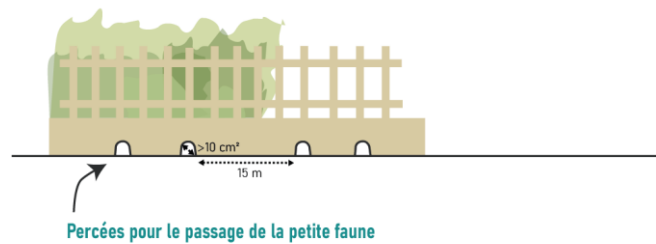
Par leur aspect, leur hauteur et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. Leur conception limite l'impact visuel dans le paysage. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent le libre ruissellement des eaux de surface et la libre circulation de la petite faune. Pour cela, les clôtures comportent au ras du sol des ouvertures de 10 cm<sup>2</sup> tous les 15 m environ. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, un passage de 10 cm<sup>2</sup> devra a minima être créé.

---

<sup>7</sup> Voir Modalités de calcul de la hauteur dans les Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 40

<sup>8</sup> Se référer au cahier des prescriptions des couleurs et matériaux des constructions en annexe du règlement, page 165



L'aménagement paysager et les clôtures sont conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels, dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être observées depuis des espaces publics.

Les clôtures suivent la pente du terrain en limitant au maximum les effets d'escalier.

Les murets de pierres traditionnelles, de pierres sèches et les clôtures anciennes en maçonnerie de type pierre ainsi que les grilles et portails anciens sont conservés et restaurés.

Les clôtures forment un ensemble homogène constitué :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,40 mètre, soit en pierres apparentes, de pierres locales, soit en maçonnerie enduite d'un crépi identique à celui de la construction principale. Ce mur bahut peut être surmonté ou non d'un système rigide à claire voie de type barreaudage vertical ou horizontal avec des intervalles ajourés de 2 cm à 5 cm sans pouvoir excéder la hauteur de clôture maximale autorisée.
- Soit d'une haie vive variée doublée ou non d'un grillage. Le grillage doit dans ce cas être positionné derrière la haie par rapport aux voies et emprises publiques, avec un recul supérieur à 80 centimètres de la haie.

Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales et non invasives.

Les pares-vues en plastique ou tout dispositif non végétal venant s'ajouter à la clôture sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage. Les portails et portillons sont de hauteur égale ou inférieure aux clôtures.

### 5.5. Éléments liés aux performances environnementales et énergétiques

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 4, sous réserve de justifier de leur bonne intégration à l'environnement bâti.

Pour toute construction neuve à proximité d'un réseau de chaleur collectif, et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le raccordement à ce réseau est préférentiellement envisagé.

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

L'introduction de capteurs solaires ou photovoltaïques doit s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète. Leur implantation doit respecter la pente et l'orientation de la toiture et s'effectuer avec une intégration au plus près du nu de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée). Les capteurs ne doivent pas être dispersés sur la toiture et leur taille ne doit pas déséquilibrer la composition du bâti. Leur positionnement doit s'inspirer des lignes de force du bâti (lignes de faîtage, de gouttières, rythme des percement) et privilégier la symétrie vis-à-vis des ouvertures (portes, fenêtres...). L'implantation des panneaux doit empêcher l'éblouissement du voisinage.

### 5.6. Edicules ou dispositifs techniques

Les édicules techniques (antennes, paraboles, locaux d'ordure ménagères, coffrets techniques, climatiseurs, récupérateurs d'eaux pluviales, etc...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées et/ou faire l'objet d'un habillage, et être éloignés des ouvertures des bâtiments avoisinants.

## Article 6. *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

### 6.1. Traitement des espaces libres de construction

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de construction doivent :

- faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale ;
- être plantés d'un arbre à haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre ;
- être majoritairement d'un seul tenant ;
- contribuer à la qualité écologique et paysagère du site, et participer à l'amélioration du cadre de vie, de la biodiversité et de la nature en ville, et au respect du cycle naturel de l'eau et de la régulation du micro-climat.

Leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- De la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- De l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- Du développement futur des plantations réalisées dans le cadre du projet.

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, végétalisation...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Ces espaces peuvent participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement. En cas de construction de terrasses, celles-ci doivent limiter la stagnation de l'eau par la réalisation de système d'écoulement des eaux.

Les plantations doivent privilégier des essences non-allergènes en se référant à l'OAP Trame Verte et Bleue.

### 6.2. Espaces libres communs

Pour toute opération comprenant plus de 6 logements, une part d'espaces libres communs supérieure à 15 % de l'unité foncière doit être aménagée.

### 6.3. Surfaces minimales de pleine terre ou éco-aménageables

Une surface minimale de pleine terre<sup>9</sup> est imposée. Elle est calculée par rapport à la superficie du terrain d'assiette du projet.<sup>10</sup>

Superficie du terrain d'assiette du projet	Surface minimale de pleine terre
Inférieure à 150 m <sup>2</sup>	Non réglementé.
Comprise entre 150 et 450 m <sup>2</sup>	25 %
Supérieure à 450 m <sup>2</sup>	40 %

### 6.4. Traitement des espaces de stationnement

Les parcs de stationnement extérieurs doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules ou peuvent être regroupés par grappes. Les pieds d'arbres doivent être végétalisés.

Les parcs de stationnement aériens et non couverts doivent être revêtus de matériaux perméables sur au moins 50 % de leur superficie, en privilégiant la perméabilité des places de stationnement plutôt que celle des voies.

En cas de couverture du parc de stationnement, cette couverture doit accueillir des dispositifs de production d'énergie renouvelable et/ou de récupération des eaux pluviales.

<sup>9</sup> Voir Définitions dans Modalités d'application du règlement

<sup>10</sup> Voir Modalités de calcul du coefficient de pleine terre dans les Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 43.

## Article 7. Obligations en matière de stationnement

### 7.1. Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette du projet, sauf en cas de réalisation de stationnements mutualisés, ou dans son environnement immédiat. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles :

- Toute construction neuve ;
- Tout changement de destination ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins, sauf si indication contraire dans le règlement.

Ne sont pas soumis à ces obligations :

- Les travaux de réhabilitation ;
- Les extensions d'habitation ne créant pas de nouveau logement ;
- La construction d'annexes.

Le nombre de places de stationnement doit respecter les seuils minimaux suivants :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement et 1 place visiteur tous les 6 logements dans le cas d'opération d'ensemble. Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création de logements ;
- Pour les autres constructions admises dans la zone, le projet doit justifier du nombre de places selon les besoins engendrés par le stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs etc.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- soit à acquérir, dans un parc de stationnement privé existant à moins de 200 mètres du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

### 7.2. Stationnement des vélos

Pour les nouvelles constructions, un espace est aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les modalités précisées par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Cela concerne les ensembles d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s) à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements), les bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail, les bâtiments accueillant un service public et les bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code du commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

**Article 8. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies**

*Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 52.*

**Article 9. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

*Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 52.*

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond aux espaces aménagés pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone est affectée par :

- Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du Site Patrimonial Remarquable ;
- Périmètres de protection des abords des Monuments Historiques ;
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels ;
- Aléa retrait-gonflement des argiles faible à modéré ;
- Passage d'une canalisation de gaz ;
- Le périmètre de protection des puits du Four à Chaud.

*Au sein du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, les règles définies par le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, annexé au présent règlement, se substituent aux dispositions du PLU.*

Cette zone comprend également les inscriptions graphiques suivantes, se substituant ou complétant les dispositions écrites :

- Haies et alignements d'arbres à préserver ;
- Arbres remarquables ;
- Espace vert à valoriser ;
- Zones humides ;
- Abords de cours d'eau à préserver.

*Voir dispositions générales et annexes.*

*Cette zone, comme l'ensemble de la commune, est également concernée par le cahier des prescriptions des couleurs et matériaux des constructions en annexe du règlement, page 158.*

**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES****Article 1. Destinations et sous-destinations**

	UE
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	⊘
Exploitation forestière	⊘
<b>Habitation</b>	
Logement	✓*
Hébergement	⊘
<b>Commerce et activité de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	⊘
Restauration	⊘
Commerce de gros	⊘
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	⊘
Hôtel	⊘
Autres hébergements touristiques	⊘
Cinéma	⊘
<b>Equipement d'intérêt collectif et service public</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
Salle d'art et de spectacle	✓
Equipements sportifs	✓
Lieux de culte	✓
Autres équipements recevant du public	✓
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>	
Industrie	⊘
Entrepôt	⊘
Bureau	⊘
Cuisine dédiée à la vente en ligne	⊘
Centre de congrès et d'exposition	✓

\*Sont autorisés sous condition :

- La construction neuve ou la réhabilitation de logements directement liés à un équipement d'intérêt collectif et service public, tels que : logements de gardiennage, logements de fonction et logements en caserne.

**Article 2. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités**

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exhaussement et affouillement de sol		X	
Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable		X	
Construction ou installation qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique	X		
Les campings, stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, garage collectif de caravane			Interdiction d'un stationnement de caravanes isolées d'une durée supérieure à 3 mois.
Les carrières	X		
Les dépôts de véhicules à l'air libre	X		
Les décharges et dépôts à l'air libre		X	

**Article 3. Mixité sociale et fonctionnelle**

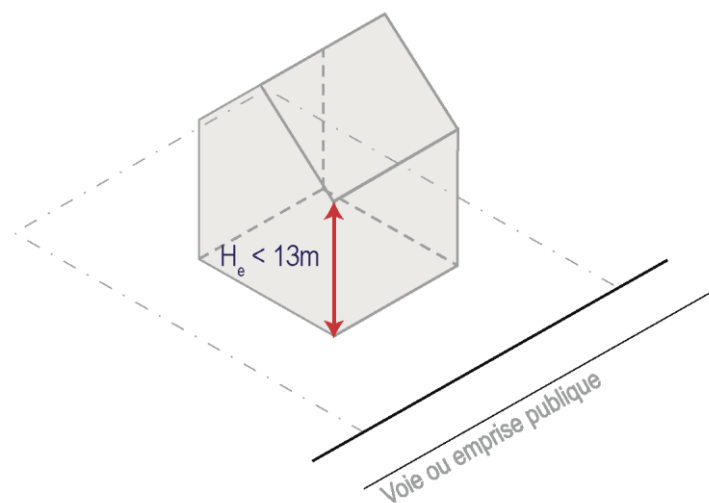
*Non réglementée.*

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### **Article 4. Volumétrie et implantation des constructions**

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et associées sont exemptés des règles de volumétries et d'implantation des constructions.

#### Illustration du cas général



*Vue axonométrique*

#### 4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

*Non règlementée.*

#### 4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives<sup>1</sup>

En limite de zone UE, les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants doivent être implantées en retrait par rapport à l'ensemble des limites séparatives<sup>2</sup> avec un recul supérieur à la moitié de la hauteur à l'égout de toit de la construction<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Voir Modalités de définition de l'implantation dans les Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 36

<sup>2</sup> Voir Définitions dans Modalités d'application du règlement

<sup>3</sup> Voir Modalités de calcul de la hauteur dans les Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 36

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

Les annexes<sup>2</sup> peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec un recul supérieur à 2 mètres de la limite séparative.

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

*Non réglementée.*

4.4. Emprise au sol des constructions

*Non réglementée.*

4.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres à l'égout du toit<sup>3</sup>.

La hauteur des annexes et extensions situées en limite séparative ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

### **Article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1. Principes généraux

*Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 43.*

5.2. Caractéristiques architecturales des façades

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en créant des rythmes pour animer les façades.

Le traitement architectural de la façade sur rue doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades sur rue des constructions principales voisines.

Les soubassements des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques peuvent être marqués par un traitement différent de la façade.

Les murs et les toitures des bâtiments annexes doivent être traités avec des matériaux qualitatifs en harmonie avec le bâtiment principal.

La création de mur pignon aveugle d'une construction est interdite en limite de voie ou emprise publique.

Les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction sont intégrés à la construction lorsque cela est possible, sans émergence sur la façade ou avec une émergence réduite, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet.

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

Le choix des couleurs et des matériaux<sup>4</sup> doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

### 5.3. Caractéristiques architecturales des toitures

La forme et le volume de la toiture doivent être en harmonie avec le tissu concerné : ils doivent être simples et sans décrochement inutile.

En cas de toitures à pans, la pente des pans de toit doit être comprise entre 30 et 45 %.

Les rehaussements de toiture ne sont autorisés qu'à l'alignement du nu de la façade ou en retrait de celui-ci.

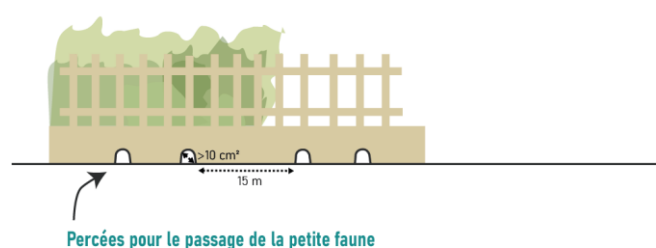
Les toitures plates doivent limiter la stagnation de l'eau par la réalisation de système d'écoulement des eaux.

Les matériaux d'aspect aluminé, brillant ou réfléchissant qui créent une rupture dans l'aspect général des toitures sur rue sont interdits. Cette disposition concerne aussi les menuiseries prenant place sur les toitures.

### 5.4. Les clôtures

Par leur aspect, leur hauteur et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. Leur conception limite l'impact visuel dans le paysage. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent le libre ruissellement des eaux de surface et la libre circulation de la petite faune. Pour cela, les clôtures comportent au ras du sol des ouvertures de 10 cm<sup>2</sup> tous les 15 m environ. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, un passage de 10 cm<sup>2</sup> devra a minima être créé.



L'aménagement paysager et les clôtures sont conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels, dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être observées depuis des espaces publics.

<sup>4</sup> Se référer au cahier des prescriptions des couleurs et matériaux des constructions en annexe du règlement, page 165

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

Les clôtures suivent la pente du terrain en limitant au maximum les effets d'escalier.

Les murets de pierres traditionnelles, de pierres sèches et les clôtures anciennes en maçonnerie de type pierre ainsi que les grilles et portails anciens sont conservés et restaurés.

Les clôtures forment un ensemble homogène constitué :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,40 mètre, soit en pierres apparentes, de pierres locales, soit en maçonnerie enduite d'un crépi identique à celui de la construction principale. Ce mur bahut peut être surmonté ou non d'un système rigide à claire voie de type barreaudage vertical ou horizontal avec des intervalles ajourés de 2 cm à 5 cm sans pouvoir excéder la hauteur de clôture maximale autorisée.
- Soit d'une haie vive variée doublée ou non d'un grillage. Le grillage doit dans ce cas être positionné derrière la haie par rapport aux voies et emprises publiques, avec un recul supérieur à 80 centimètres de la haie.

Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales et non invasives.

Toutefois, l'aspect des clôtures peut être adapté ou imposé par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Les pares-vues en plastique ou tout dispositif non végétal venant s'ajouter à la clôture sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage. Les portails et portillons sont de hauteur égale ou inférieure aux clôtures.

### 5.5. Eléments liés aux performances environnementales et énergétiques

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 4, sous réserve de justifier de leur bonne intégration à l'environnement bâti.

Pour toute construction neuve à proximité d'un réseau de chaleur collectif, et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le raccordement à ce réseau est préférentiellement envisagé.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

L'introduction de capteurs solaires ou photovoltaïques doit s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète. Leur implantation doit respecter la pente et l'orientation de la toiture et s'effectuer avec une intégration au plus près du nu de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée). Les capteurs ne doivent pas être dispersés sur la toiture et leur taille ne doit pas déséquilibrer la composition du bâti. Leur positionnement doit s'inspirer des lignes de force du bâti (lignes de faîtage, de gouttières, rythme des percement) et privilégier la symétrie vis-à-vis des ouvertures (portes, fenêtres...). L'implantation des panneaux doit empêcher l'éblouissement du voisinage.

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

### 5.6. Edicules ou dispositifs techniques

Les édicules techniques (antennes, paraboles, locaux d'ordure ménagères, coffrets techniques, climatiseurs, récupérateurs d'eaux pluviales, etc...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées et/ou faire l'objet d'un habillage, et être éloignés des ouvertures des bâtiments avoisinants.

## Article 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 6.1. Traitement des espaces libres de construction

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de construction doivent :

- faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale ;
- être plantés d'un arbre à haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre ;
- être majoritairement d'un seul tenant ;
- contribuer à la qualité écologique et paysagère du site, et participer à l'amélioration du cadre de vie, de la biodiversité et de la nature en ville, et au respect du cycle naturel de l'eau et de la régulation du micro-climat.

Leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- De la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- De l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- Du développement futur des plantations réalisées dans le cadre du projet.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, végétalisation...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Ces espaces peuvent participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement. En cas de construction de terrasses, celles-ci doivent limiter la stagnation de l'eau par la réalisation de système d'écoulement des eaux.

Les plantations doivent privilégier des essences non-allergènes en se référant à l'OAP Trame Verte et Bleue.

### 6.2. Surfaces minimales de pleine terre ou éco-aménageables

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

Un coefficient minimal de biotope par surface est imposé à hauteur de **20 %**.<sup>5</sup>

### 6.3. Traitement des espaces de stationnement

Les parcs de stationnement extérieurs doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules ou peuvent être regroupés par grappes. Les pieds d'arbres doivent être végétalisés.

Les parcs de stationnement aériens et non couverts doivent être revêtus de matériaux perméables sur au moins 50 % de leur superficie, en privilégiant la perméabilité des places de stationnement plutôt que celle des voies.

En cas de couverture du parc de stationnement, cette couverture doit accueillir des dispositifs de production d'énergie renouvelable et/ou de récupération des eaux pluviales.

## Article 7. Obligations en matière de stationnement

### 7.1. Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette du projet, sauf en cas de réalisation de stationnements mutualisés, ou dans son environnement immédiat. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles :

- Toute construction neuve ;
- Tout changement de destination ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins, sauf si indication contraire dans le règlement.

Ne sont pas soumis à ces obligations :

- Les travaux de réhabilitation ;
- Les extensions d'habitation ne créant pas de nouveau logement ;
- La construction d'annexes.

Le nombre de places de stationnement doit respecter le seuil minimal de 1 place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour lesquels le stationnement n'est pas réglementé.

### 7.2. Stationnement des vélos

Pour les nouvelles constructions, un espace est aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les modalités précisées par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Cela concerne les ensembles

---

<sup>5</sup> Voir *Modalités de calcul du coefficient de biotope dans les Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire*, page 43.

d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s) à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements), les bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail, les bâtiments accueillant un service public et les bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code du commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

**Article 8. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies**

*Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 52.*

**Article 9. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

*Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 52.*

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX correspond aux zones d'activités économiques et aux activités isolées.

Les dispositifs réglementaires qui s'appliquent ont pour objectif de maintenir les activités de ces zones et renforcer la spécialisation de ces zones.

Cette zone comporte ainsi trois sous-secteurs :

- Le secteur UX1 où renforcer les activités industrielles, artisanales, logistiques et tertiaires ;
- Le secteur UX2 où favoriser la mutation vers de petites activités artisanales et tertiaires, en raison de la proximité avec des secteurs résidentiels ;
- Le secteur UX3 où maintenir les activités commerciales.

Cette zone est affectée par :

- Périmètres de protection des abords des Monuments Historiques ;
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels ;
- Aléa retrait-gonflement des argiles faible ;
- Passage d'une canalisation de gaz.

Cette zone comprend également les inscriptions graphiques suivantes, se substituant ou complétant les dispositions écrites :

- Haies et alignements d'arbres à préserver ;
- Périmètre en attente de projet d'aménagement global (PAPAG) ;
- Zones humides ;
- Abords de cours d'eau à préserver ;
- Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives ;
- Emplacement réservé ;
- Espace vert à valoriser ;
- Espace boisé classé.

*Voir dispositions générales et annexes.*

*Cette zone, comme l'ensemble de la commune, est également concernée par le cahier des prescriptions des couleurs et matériaux des constructions en annexe du règlement, page 158.*

**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES****Article 1. Destinations et sous-destinations**

	UX1	UX2	UX3
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole	⊘	⊘	⊘
Exploitation forestière	⊘	⊘	⊘
<b>Habitation</b>			
Logement	⊘	✓*	⊘
Hébergement	⊘	⊘	⊘
<b>Commerce et activité de service</b>			
Artisanat et commerce de détail	⊘	✓*	✓
Restauration	⊘	⊘	✓
Commerce de gros	✓	⊘	⊘
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	⊘	✓	⊘
Hôtel	⊘	⊘	⊘
Autres hébergements touristiques	⊘	⊘	⊘
Cinéma	⊘	⊘	⊘
<b>Equipement d'intérêt collectif et service public</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	⊘	⊘	⊘
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊘	⊘	⊘
Salle d'art et de spectacle	⊘	⊘	⊘
Equipements sportifs	⊘	⊘	⊘
Lieux de culte	⊘	⊘	⊘
Autres équipements recevant du public	⊘	⊘	⊘
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>			
Industrie	✓	✓*	⊘
Entrepôt	✓	⊘	✓*
Bureau	✓	✓	⊘
Cuisine dédiée à la vente en ligne	⊘	⊘	⊘
Centre de congrès et d'exposition	⊘	✓	✓

\*Sont autorisés sous conditions :

- En zone UX2 :
  - o la réhabilitation, la création d'annexes et l'extension des constructions d'habitation, de commerces et d'activités industrielles existantes à la date d'opposabilité du PLU, dans la limite de 30 % de surface de plancher supplémentaire, et sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation fonctionnelle de la zone.
- En zone UX3 :
  - o la réhabilitation, la création d'annexes et l'extension des entrepôts existants à la date d'opposabilité du PLU, dans la limite de 30 % de surface de plancher supplémentaire.

**Article 2. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités**

UX1-Secteurs d'activités (industrie, artisanat, tertiaire et logistique)			
	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exhaussement et affouillement de sol			Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales (sous conditions d'admission par le PPR).
Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable			Les installations classées quelques soit leur régime ne sont admises que si elles sont compatibles avec le caractère et la vocation de la zone UX1.
Construction ou installation qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique	X		
Les campings, stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, garage collectif de caravane			Interdiction d'un stationnement de caravanes isolées d'une durée supérieure à 3 mois.
Les carrières	X		

Les dépôts de véhicules à l'air libre	X		
Les décharges et dépôts à l'air libre			Les dépôts liés à l'exercice dans la zone et non visible depuis la voie publique.
Les piscines et parcs résidentiels de loisirs	X		
UX2-Secteurs d'activités (artisanat et tertiaire)			
	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exhaussement et affouillement de sol			Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales (sous conditions d'admission par le PPR).
Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable			Uniquement les ICPE soumises à déclaration sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et/ou de trafic qui seraient incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
Construction ou installation qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique	X		
Les campings, stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, garage collectif de caravane			Interdiction d'un stationnement de caravanes isolées d'une durée supérieure à 3 mois.
Les carrières	X		

Les dépôts de véhicules à l'air libre	X		
Les décharges et dépôts à l'air libre			Les dépôts liés à l'exercice dans la zone et non visible depuis la voie publique
Les piscines et parcs résidentiels de loisirs	X		
UX3-Secteurs d'activités (commercial)			
	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exhaussement et affouillement de sol			Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales (sous conditions d'admission par le PPR).
Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable			Les installations classées quelques soit leur régime ne sont admises que si elles sont compatibles avec le caractère et la vocation de la zone UX3.
Construction ou installation qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique	X		
Les campings, stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, garage collectif de caravane			Interdiction d'un stationnement de caravanes isolées d'une durée supérieure à 3 mois.
Les carrières	X		
Les dépôts de véhicules à l'air libre	X		

Les décharges et dépôts à l'air libre			Les dépôts liés aux activités (liée à l'exercice dans la zone et non visible depuis la voie publique).
Les piscines et parcs résidentiels de loisirs	X		

**Article 3. Mixité sociale et fonctionnelle**

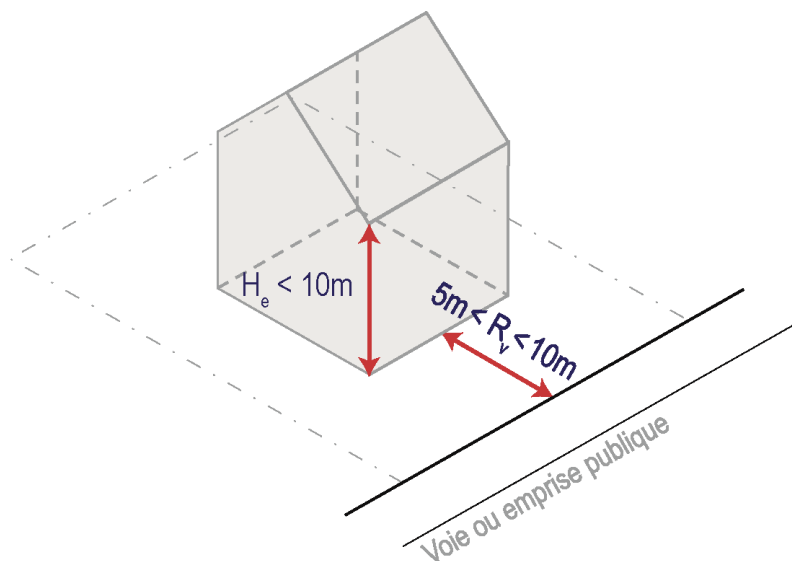
*Non réglementée.*

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### **Article 4. Volumétrie et implantation des constructions**

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et associées sont exemptés des règles de volumétries et d'implantation des constructions.

#### Illustration du cas général



Vue axonométrique

#### 4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques<sup>1</sup>

Les constructions de premier rang<sup>2</sup> doivent être implantées en recul<sup>2</sup> compris entre 5 et 10 mètres des voies publiques et privées et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, sauf lorsque le plan mentionne une distance de recul.

Des implantations différentes peuvent être admises pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale en rapport avec les constructions mitoyennes.

---

<sup>1</sup> Voir Modalités de définition de l'implantation dans les Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 36

<sup>2</sup> Voir Définitions dans Modalités d'application du règlement

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

L'implantation n'est pas réglementée dans les cas suivants :

- Pour les annexes<sup>2</sup> dont la hauteur à l'égout est inférieure à 3,50 mètres ;
- Pour les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

### 4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives<sup>2</sup>

L'implantation des constructions nouvelles et des extensions de bâtiments existants n'est pas réglementée par rapport à l'ensemble des limites séparatives<sup>2</sup>, à l'exception des constructions situées sur une unité foncière<sup>2</sup> en limite de zone UX, dans quel cas elles doivent s'implanter avec un recul :

- Supérieur à 10 mètres en limite de zone UX1 ;
- Supérieur à 5 mètres en limite de zone UX2 et UX3.

Les annexes peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en recul supérieur à 2 mètres par rapport à la limite séparative.

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

*Non réglementée.*

### 4.4. Emprise au sol des constructions

*Non réglementée.*

### 4.5. Hauteur maximale des constructions<sup>3</sup>

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit<sup>2</sup>.

Dans l'objectif de favoriser les aménagements paysagers, lorsque le coefficient de pleine terre<sup>4</sup> du terrain d'assiette du projet est supérieur à 20%, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes et extensions situées en limite séparative<sup>5</sup> ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

## Article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<sup>3</sup> Voir Modalités de calcul de la hauteur dans les Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 36

<sup>4</sup> Voir Modalités de calcul du coefficient de biotope dans les Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 36

<sup>5</sup> Voir Définitions dans Modalités d'application du règlement

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

### 5.1. Principes généraux

*Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 43.*

A proximité des zones résidentielles, une attention particulière doit être portée sur la volumétrie des constructions afin d'assurer une transition adaptée.

Le stockage des matériaux à l'air libre, dès lors qu'il est visible depuis le domaine public, nécessite la conception d'un aménagement végétal ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel.

### 5.2. Caractéristiques architecturales des façades

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en créant des rythmes pour animer les façades.

Le traitement architectural de la façade sur rue doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades sur rue des constructions principales voisines. Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction font l'objet d'un traitement de qualité afin de les rendre harmonieuses entre elles.

Les murs et les toitures des bâtiments annexes doivent être traités avec des matériaux qualitatifs en harmonie avec le bâtiment principal.

Les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction sont intégrés à la construction lorsque cela est possible, sans émergence sur la façade ou avec une émergence réduite, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet.

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à l'utilisation d'énergie renouvelable est encouragé. L'utilisation de matériaux ou de revêtements à faible absorption du rayonnement solaire et de couleur claire sont à privilégier afin de limiter des îlots de chaleur.

Le choix des couleurs et des matériaux<sup>6</sup> doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage et prendre en compte l'ambiance chromatique de la zone dans laquelle il s'insère.

### 5.3. Caractéristiques architecturales des toitures

La forme et le volume de la toiture doivent être en harmonie avec le tissu concerné : ils doivent être simples et sans décrochement inutile.

Les toitures plates sont autorisées, elles sont obligatoirement accessibles et végétalisées, et/ou support de dispositifs de production d'énergie renouvelable. En cas de végétalisation, la terre végétale est d'une épaisseur minimale de 30 centimètres. Elles doivent limiter la stagnation de l'eau par la réalisation de système d'écoulement des eaux.

---

<sup>6</sup> *Se référer au cahier des prescriptions des couleurs et matériaux des constructions en annexe du règlement, page 165*

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

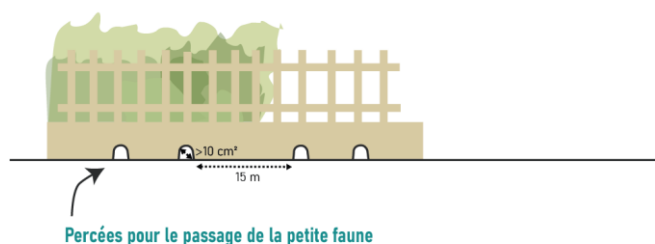
Les rehaussements de toiture ne sont autorisés qu'à l'alignement du nu de la façade ou en retrait de celui-ci.

Les revêtements aluminés, brillants ou réfléchissants qui créent une rupture dans l'aspect général des toitures sur rue sont interdits. Cette disposition concerne aussi les menuiseries prenant place sur les toitures.

### 5.4. Les clôtures

Par leur aspect, leur hauteur et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. Leur conception limite l'impact visuel dans le paysage. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent le libre ruissellement des eaux de surface et la libre circulation de la petite faune. Pour cela, les clôtures comportent au ras du sol des ouvertures de 10 cm<sup>2</sup> tous les 15 m environ. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, un passage de 10 cm<sup>2</sup> devra a minima être créé.



L'aménagement paysager et les clôtures sont conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels, dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être observées depuis des espaces publics.

Les clôtures suivent la pente du terrain en limitant au maximum les effets d'escalier.

Les murets de pierres traditionnelles, de pierres sèches et les clôtures anciennes en maçonnerie de type pierre ainsi que les grilles et portails anciens sont conservés et restaurés.

Les clôtures forment un ensemble homogène constitué :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,40 mètre, soit en pierres apparentes, de pierres locales, soit en maçonnerie enduite d'un crépi identique à celui de la construction principale. Ce mur bahut peut être surmonté ou non d'un système rigide à claire voie de type barreaudage vertical ou horizontal avec des intervalles ajourés de 2 cm à 5 cm sans pouvoir excéder la hauteur de clôture maximale autorisée.
- Soit d'une haie vive variée doublée ou non d'un grillage. Le grillage doit dans ce cas être positionné derrière la haie par rapport aux voies et emprises publiques, avec un recul supérieur à 80 centimètres de la haie.

Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales et non invasives.

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

Les pares-vues en plastique ou tout dispositif non végétal venant s'ajouter à la clôture sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage. Les portails et portillons sont de hauteur égale ou inférieure aux clôtures.

### 5.5. Éléments liés aux performances environnementales et énergétiques

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 4, sous réserve de justifier de leur bonne intégration à l'environnement bâti.

Pour toute construction neuve à proximité d'un réseau de chaleur collectif, et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le raccordement à ce réseau est préférentiellement envisagé.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

L'introduction de capteurs solaires ou photovoltaïques doit s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète. Leur implantation doit respecter la pente et l'orientation de la toiture et s'effectuer avec une intégration au plus près du nu de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée). Les capteurs ne doivent pas être dispersés sur la toiture et leur taille ne doit pas déséquilibrer la composition du bâti. Leur positionnement doit s'inspirer des lignes de force du bâti (lignes de faîtage, de gouttières, rythme des percement) et privilégier la symétrie vis-à-vis des ouvertures (portes, fenêtres...). L'implantation des panneaux doit empêcher l'éblouissement du voisinage.

### 5.6. Edicules ou dispositifs techniques

Les édicules techniques (antennes, paraboles, locaux d'ordure ménagères, coffrets techniques, climatiseurs, récupérateurs d'eaux pluviales, etc...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées et/ou faire l'objet d'un habillage, et être éloignés des ouvertures des bâtiments avoisinants.

## Article 6. *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

### 6.1. Traitement des espaces libres de construction

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de construction doivent :

- faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale ;
- être plantés d'un arbre à haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre ;
- être majoritairement d'un seul tenant ;

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

- contribuer à la qualité écologique et paysagère du site, et participer à l'amélioration du cadre de vie, de la biodiversité et de la nature en ville, et au respect du cycle naturel de l'eau et de la régulation du micro-climat.

Leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- De la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- De l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- Du développement futur des plantations réalisées dans le cadre du projet.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, végétalisation...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Ces espaces peuvent participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement. En cas de construction de terrasses, celles-ci doivent limiter la stagnation de l'eau par la réalisation de système d'écoulement des eaux.

Les plantations doivent privilégier des essences non-allergènes en se référant à l'OAP Trame Verte et Bleue.

### 6.2. Surfaces minimales de pleine terre ou éco-aménageables

Un coefficient minimal de biotope<sup>7</sup> par surface est imposé à hauteur de **20 %**.<sup>8</sup>

### 6.3. Traitement des espaces de stationnement

Les parcs de stationnement extérieurs doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules ou peuvent être regroupés par grappes. Les pieds d'arbres doivent être végétalisés.

---

<sup>7</sup> Voir Définitions dans Modalités d'application du règlement

<sup>8</sup> Voir Modalités de calcul du coefficient de biotope dans les Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 43.

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

Les parcs de stationnement aériens et non couverts doivent être revêtus de matériaux perméables sur au moins 50 % de leur superficie, en privilégiant la perméabilité des places de stationnement plutôt que celle des voies.

En cas de couverture du parc de stationnement, cette couverture doit accueillir des dispositifs de production d'énergie renouvelable et/ou de récupération des eaux pluviales.

### Article 7. Obligations en matière de stationnement

#### 7.1. Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette du projet, sauf en cas de réalisation de stationnements mutualisés, ou dans son environnement immédiat. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles :

- Toute construction neuve ;
- Tout changement de destination ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins, sauf si indication contraire dans le règlement.

Ne sont pas soumis à ces obligations :

- Les travaux de réhabilitation ;
- Pour la destination habitation, les extensions ne créant pas de nouveau logement. Les annexes ne sont pas concernées par les obligations en matière de stationnement.

Le nombre de places de stationnement doit respecter les seuils minimaux suivants :

- Pour les constructions à usage d'activités de services, les bureaux et les équipements d'intérêts collectifs : 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par le stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs etc... ;
- Pour les autres constructions admises dans la zone, le projet doit justifier du nombre de places selon les besoins engendrés par le stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs etc.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique à aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il est admis la possibilité de les réaliser sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

#### 7.2. Stationnement des vélos

Pour les nouvelles constructions, un espace est aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les modalités précisées par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Cela concerne les ensembles d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s) à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements), les bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail, les bâtiments accueillant un service public et les bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code du commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

**Article 8. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies**

*Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 52.*

**Article 9. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

*Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 52.*



TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond à l'ensemble des espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et participant au maintien des corridors écologiques. Cela concerne à la fois les terres cultivées et celles faisant partie intégrante de l'activité agricole. Elle recouvre également des hameaux, secteurs faiblement urbanisés, où la gestion du bâti existant est poursuivie.

Cette zone est affectée par :

- Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du Site Patrimonial Remarquable ;
- Périmètres de protection des abords des Monuments Historiques ;
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels (dont zone rouge non constructible pour des risques de crues et mouvements de terrain) ;
- Aléa retrait-gonflement des argiles faible à modéré ;
- Passage d'une canalisation de gaz.

*Au sein du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, les règles définies par le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, annexé au présent règlement, se substituent aux dispositions du PLU.*

Cette zone comprend également les inscriptions graphiques suivantes, se substituant ou complétant les dispositions écrites :

- Haies et alignements d'arbres à préserver ;
- Lisières agricoles à préserver ;
- Espaces boisés classés ;
- Zones humides ;
- Abords de cours d'eau à préserver ;
- Emplacements réservés.

*Voir Dispositions générales et annexes.*

*Cette zone, comme l'ensemble de la commune, est également concernée par le cahier des prescriptions des couleurs et matériaux des constructions en annexe du règlement, page 158.*

**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES****Article 1. Destinations et sous-destinations**

	A
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	✓
Exploitation forestière	⊘
<b>Habitation</b>	
Logement	✓*
Hébergement	✓*
<b>Commerce et activité de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	✓*
Restauration	⊘
Commerce de gros	⊘
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	⊘
Hôtel	⊘
Autres hébergements touristiques	✓*
Cinéma	⊘
<b>Équipement d'intérêt collectif et service public</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	⊘
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓*
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊘
Salle d'art et de spectacle	⊘
Équipements sportifs	⊘
Lieux de culte	⊘
Autres équipements recevant du public	⊘
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>	
Industrie	⊘
Entrepôt	⊘
Bureau	⊘
Cuisine dédiée à la vente en ligne	⊘
Centre de congrès et d'exposition	⊘

Sont autorisées :

- Les exploitations agricoles, recouvrant notamment les constructions destinées au stockage et à l'entretien du matériel par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées, au stockage des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

**\*Sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions, aménagements et ouvrages des destinations et sous-destinations identifiées dans le tableau précédent, à conditions :
  - Qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme ;
  - Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées ;
  - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation :
  - Si elles sont strictement liées à l'activité agricole, sur justification de la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation ;
  - Dans une limite de 2 logements maximum par exploitation ;
  - Qui n'excèdent pas 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement, hors annexes, et 200 m<sup>2</sup> avec annexes.
- La création d'annexes aux constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> de surface au sol ;
- La réhabilitation et l'extension mesurée des habitations existantes :
  - Si les habitations existantes sont supérieures à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'opposabilité du PLU ;
  - Sous réserve de ne pas conduire à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher des constructions existantes à date d'approbation du PLU ;
  - Sous réserve que la surface totale après extension ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- La création d'activité touristique rurale d'accueil (chambres d'hôte, fermes-auberges, gîtes ruraux) sous réserves :
  - D'être réalisée dans un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU ;
  - D'être complémentaire à l'activité agricole.
- Le camping à la ferme lorsqu'il est complémentaire à une exploitation agricole existante ;
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent ni l'activité agricole ni le maintien de la qualité écologique et paysagère du site.

**Article 2. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités**

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exhaussement et affouillement de sol			S'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans la

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
			zone et sous réserve de ne pas compromettre la stabilité des sols et l'écoulement des eaux.
Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable			A condition de correspondre à des besoins nécessaires à l'agriculture, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou de risques pour le voisinage.
Construction ou installation qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique	X		
Les campings, stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, garage collectif de caravane			Les campings sont admis à condition qu'ils soient complémentaires à l'activité agricole.
Les carrières	X		
Les dépôts de véhicules à l'air libre	X		
Les décharges et dépôts à l'air libre	X		
Les piscines et parcs résidentiels de loisirs	X		

**Article 3. Mixité sociale et fonctionnelle**

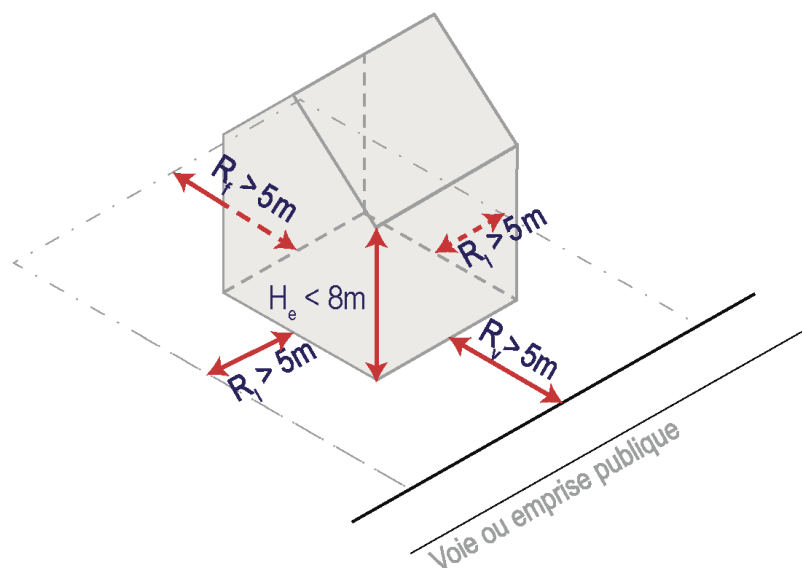
*Non réglementée.*

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### **Article 4. Volumétrie et implantation des constructions**

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et associées sont exemptés des règles de volumétries et d'implantation des constructions.

#### Illustration du cas général



Vue axonométrique

#### 4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques<sup>1</sup>

Les constructions doivent être implantées en recul<sup>2</sup> supérieur à 5 mètres des voies publiques et privées et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, sauf lorsque le règlement graphique mentionne une distance de recul.

#### 4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

<sup>1</sup> Voir Modalités de définition de l'implantation dans les Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 36

<sup>2</sup> Voir Définitions dans Modalités d'application du règlement

### Titre III. Dispositions applicables aux zones agricoles

Les constructions doivent être implantées en recul supérieur à 5 mètres par rapport à l'ensemble des limites séparatives<sup>2</sup>.

En cas de construction sur une unité foncière<sup>1</sup> en limite de zone A, le recul doit être supérieur à 10 mètres par rapport à l'ensemble des limites séparatives.

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

Les constructions nouvelles d'habitation pour l'exploitant doivent être implantées à moins de 100 mètres du ou des bâtiments agricoles.

Les constructions d'annexes<sup>2</sup> aux constructions existantes doivent être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment principal.

#### 4.4. Emprise au sol des constructions

*Non réglementée.*

#### 4.5. Hauteur maximale des constructions<sup>3</sup>

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout du toit<sup>2</sup>, à l'exception des exploitations agricoles dont la hauteur maximale autorisée est de 13 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes et extensions ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, silos, etc...).

### Article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 5.1. Principes généraux

*Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 43.*

Concernant les ouvrages techniques (antennes-relais, transformateurs électriques...) : leur localisation et leur réalisation sont déterminés de manière à éviter, ou en cas d'impossibilité, à limiter les impacts sur le paysage et le fonctionnement écologique du territoire.

#### 5.2. Caractéristiques architecturales des façades

Les murs et les toitures des bâtiments annexes doivent être traités avec des matériaux qualitatifs en harmonie avec le bâtiment principal.

---

<sup>3</sup> Voir Modalités de calcul de la hauteur dans les Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 36

### Titre III. Dispositions applicables aux zones agricoles

Par leur situation, leur dimension, leur aspect extérieur, les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'intérêt et de la qualité des lieux et des paysages naturels.

#### 5.3. Caractéristiques architecturales des toitures

La forme et le volume de la toiture doivent être simples et sans décrochement inutile.

Les toitures plates sont interdites.

Pour les toitures à pans, la pente des pans de toit doit être comprise entre 30 et 45 %.

Les rehaussements de toiture ne sont autorisés qu'à l'alignement du nu de la façade ou en retrait de celui-ci.

Les toits à un seul pan sont autorisés pour les annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter une pente de 20 % minimum.

Les matériaux d'aspect aluminé, brillant ou réfléchissant qui créent une rupture dans l'aspect général des toitures sur rue sont interdits. Cette disposition concerne aussi les menuiseries prenant place sur les toitures.

#### 5.4. Les clôtures

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures autoroutières.

Par leur aspect, leur hauteur et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. Leur conception limite l'impact visuel dans le paysage. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable.

A l'exception des murets de pierres traditionnelles, de pierres sèches et les clôtures anciennes en maçonnerie qui doivent être conservés et restaurés, et peuvent être reconstruits à l'identique, les murs et murets sont interdits.

Les dispositifs occultants sont interdits.

Les clôtures doivent être composées d'une haie végétale constituée d'essences vives et variées, doublées ou non d'un grillage.

Afin de permettre la libre circulation de la faune et le ruissellement des eaux pluviales, les clôtures sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol.

Leur hauteur totale est limitée à 1,20 mètre.

#### 5.5. Éléments liés aux performances environnementales et énergétiques

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 4, sous réserve de justifier de leur bonne intégration à l'environnement bâti.

Pour toute construction neuve à proximité d'un réseau de chaleur collectif, et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le raccordement à ce réseau est préférentiellement envisagé.

### *Titre III. Dispositions applicables aux zones agricoles*

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

L'introduction de capteurs solaires ou photovoltaïques doit s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète. Leur implantation doit respecter la pente et l'orientation de la toiture et s'effectuer avec une intégration au plus près du nu de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée). Les capteurs ne doivent pas être dispersés sur la toiture et leur taille ne doit pas déséquilibrer la composition du bâti. Leur positionnement doit s'inspirer des lignes de force du bâti (lignes de faîtage, de gouttières, rythme des percement) et privilégier la symétrie vis-à-vis des ouvertures (portes, fenêtres...). L'implantation des panneaux doit empêcher l'éblouissement du voisinage.

#### **5.6. Edicules ou dispositifs techniques**

Les édicules techniques (antennes, paraboles, locaux d'ordure ménagères, coffrets techniques, climatiseurs, récupérateurs d'eaux pluviales, etc...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées et/ou faire l'objet d'un habillage, et être éloignés des ouvertures des bâtiments avoisinants.

### **Article 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **6.1. Traitement des espaces de stationnement**

Les parcs de stationnement aériens et non couverts doivent être revêtus de matériaux perméables sur au moins 80 % de leur superficie, en privilégiant la perméabilité des places de stationnement plutôt que celle des voies.

En cas de couverture du parc de stationnement, cette couverture doit accueillir des dispositifs de production d'énergie renouvelable et/ou de récupération des eaux pluviales.

### **Article 7. Obligations en matière de stationnement**

Il doit être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

### ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

**Article 8. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies**

*Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 52.*

**Article 9. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

*Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 52.*

## TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond à l'ensemble des espaces naturels à protéger en raison de :

- la sauvegarde de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels ;
- la prise en compte des contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisance ou de servitudes d'utilité publique.

Elle comprend le secteur Np correspondant aux secteurs à préserver de l'urbanisation pour le maintien de la qualité écologique des sites et de la richesse des sous-sols, pour la préservation de zones humides ou pour la gestion des risques naturels et technologiques et l'exploitation de carrière.

Cette zone est affectée par :

- Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du Site Patrimonial Remarquable ;
- Périmètres de protection des abords des Monuments Historiques ;
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels (dont zone rouge non constructible pour des risques de crues et mouvements de terrain) ;
- Un site naturel inscrit « Le marais des Echets » ;
- Aléa retrait-gonflement des argiles faible à modéré ;
- Passage d'une canalisation de gaz.

*Au sein du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, les règles définies par le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, annexé au présent règlement, se substituent aux dispositions du PLU.*

Cette zone comprend également les inscriptions graphiques suivantes, se substituant ou complétant les dispositions écrites :

- Haies et alignements d'arbres à préserver ;
- Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle ;
- Bâtiment susceptible de changer de destination ;
- Espaces boisés classés ;
- Zones humides ;
- Abords de cours d'eau à préserver ;
- Espace vert à valoriser ;
- Cheminements piétons et grapillons à conserver et valoriser ;
- Emplacements réservés.

*Voir dispositions générales et annexes.*

*Cette zone, comme l'ensemble de la commune, est également concernée par le cahier des prescriptions des couleurs et matériaux des constructions en annexe du règlement, page 158.*

**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES****Article 1. Destinations et sous-destinations**

	N	Np
<b>Exploitation agricole et forestière</b>		
Exploitation agricole	✓*	∅
Exploitation forestière	✓*	∅
<b>Habitation</b>		
Logement	✓*	∅
Hébergement	∅	∅
<b>Commerce et activité de service</b>		
Artisanat et commerce de détail	∅	∅
Restauration	∅	∅
Commerce de gros	∅	∅
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	∅	∅
Hôtel	∅	∅
Autres hébergements touristiques	∅	∅
Cinéma	∅	∅
<b>Equipement d'intérêt collectif et service public</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	∅	∅
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓*	✓*
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	∅	∅
Salle d'art et de spectacle	∅	∅
Equipements sportifs	∅	∅
Lieux de culte	∅	∅
Autres équipements recevant du public	∅	∅
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>		
Industrie	∅	∅
Entrepôt	∅	∅
Bureau	∅	∅
Cuisine dédiée à la vente en ligne	∅	∅
Centre de congrès et d'exposition	∅	∅

\*Dans la zone N, sont autorisés sous conditions :

- Les extensions mesurées des bâtiments principaux à usage d'habitation et d'activité agricole ou forestière ainsi que leurs annexes, sous réserve :
  - Que les habitations existantes sont supérieures à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'opposabilité du PLU ;
  - Sous réserve de ne pas conduire à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher des constructions existantes à date d'approbation du PLU ;
  - Sous réserve que la surface totale après extension ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Que la surface totale des annexes soit limitée à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - De ne pas compromettre la qualité paysagère du site ;
  - De maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
  - De ne pas créer de voirie ou d'accès nouveaux.
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, la préservation, l'étude ou la mise en valeur des sites naturels, ainsi que les équipements d'accueil du public dans un but pédagogique. Le projet ne doit pas compromettre ni l'activité agricole ni le maintien de la qualité écologique et paysagère du site ni la préservation d'une zone humide et doit justifier du lien avec l'environnement et les milieux naturels ;
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent pas le maintien de la qualité écologique et paysagère du site ou lorsqu'ils visent à réduire ou supprimer les risques naturels ou technologiques ou gérer une zone humide.

\*Dans la zone Np, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, la préservation, l'étude ou la mise en valeur des sites naturels, ainsi que les équipements d'accueil du public dans un but pédagogique. Le projet ne doit pas compromettre ni l'activité agricole ni le maintien de la qualité écologique et paysagère du site ni la préservation d'une zone humide et doit justifier du lien avec l'environnement et les milieux naturels ;
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent pas le maintien de la qualité écologique et paysagère du site ou lorsqu'ils visent à réduire ou supprimer les risques naturels ou technologiques ou gérer une zone humide.

**Article 2. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités**

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exhaussement et affouillement de sol	X		
Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable	X		
Construction ou installation qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect,	X		

seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique			
Les campings, stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, garage collectif de caravane	X		
Les carrières	X		
Les dépôts de véhicules à l'air libre	X		
Les décharges et dépôts à l'air libre	X		
Les piscines et parcs résidentiels de loisirs	X		

**Article 3. Mixité sociale et fonctionnelle**

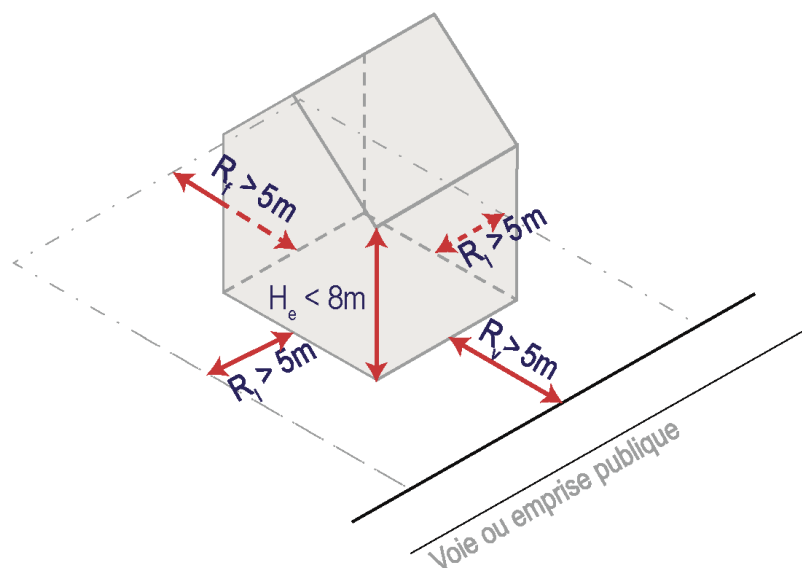
*Non réglementée.*

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4. Volumétrie et implantation des constructions

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et associées sont exemptés des règles de volumétries et d'implantation des constructions.

#### Illustration du cas général



Vue axonométrique

#### 4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques<sup>1</sup>

Les constructions doivent être implantées en recul<sup>2</sup> supérieur à 5 mètres des voies publiques et privées et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, sauf lorsque le règlement graphique mentionne une distance de recul.

#### 4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

<sup>1</sup> Voir Modalités de définition de l'implantation dans les Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 36

<sup>2</sup> Voir Définitions dans Modalités d'application du règlement

#### Titre IV. Dispositions applicables aux zones naturelles

Les constructions doivent être implantées en recul supérieur à 5 mètres par rapport à l'ensemble des limites séparatives<sup>2</sup>.

En cas de construction sur une unité foncière<sup>1</sup> en limite de zone N, le recul doit être supérieur à 10 mètres par rapport à l'ensemble des limites séparatives.

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

Les constructions nouvelles d'habitation pour l'exploitant doivent être implantées à moins de 100 mètres du ou des bâtiments agricoles.

Les constructions d'annexes<sup>2</sup> aux constructions existantes doivent être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment principal.

#### 4.4. Emprise au sol des constructions

*Non réglementée.*

#### 4.5. Hauteur maximale des constructions<sup>3</sup>

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout du toit<sup>2</sup>, à l'exception des exploitations agricoles dont la hauteur maximale autorisée est de 13 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes et extensions ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, silos, etc...).

### Article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 5.1. Principes généraux

*Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 43.*

Concernant les ouvrages techniques (antennes-relais, transformateurs électriques...) : leur localisation et leur réalisation sont déterminés de manière à éviter, ou en cas d'impossibilité, à limiter les impacts sur le paysage et le fonctionnement écologique du territoire.

#### 5.2. Caractéristiques architecturales des façades

Les murs et les toitures des bâtiments annexes doivent être traités avec des matériaux qualitatifs en harmonie avec le bâtiment principal.

---

<sup>3</sup> Voir Modalités de calcul de la hauteur dans les Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 36

#### Titre IV. Dispositions applicables aux zones naturelles

Par leur situation, leur dimension, leur aspect extérieur, les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'intérêt et de la qualité des lieux et des paysages naturels.

##### 5.3. Caractéristiques architecturales des toitures

La forme et le volume de la toiture doivent être simples et sans décrochement inutile.

Les toitures plates sont interdites.

Pour les toitures à pans, la pente des pans de toit doit être comprise entre 30 et 45 %.

Les rehaussements de toiture ne sont autorisés qu'à l'alignement du nu de la façade ou en retrait de celui-ci.

Les toits à un seul pan sont autorisés pour les annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter une pente de 20 % minimum.

Les matériaux d'aspect aluminé, brillant ou réfléchissant qui créent une rupture dans l'aspect général des toitures sur rue sont interdits. Cette disposition concerne aussi les menuiseries prenant place sur les toitures.

##### 5.4. Les clôtures

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures autoroutières.

Les clôtures doivent être les plus discrètes possibles dans les matériaux et coloris utilisés. Elles doivent s'intégrer dans le paysage.

Les murs et murets et les dispositifs occultants sont interdits.

Les clôtures doivent être composées d'une haie végétale constituée d'essences vives et variées, doublées ou non d'un grillage. Le grillage doit dans ce cas être positionné derrière la haie par rapport aux voies et emprises publiques, avec un recul supérieur à 80 centimètres de la haie.

Afin de permettre la libre circulation de la faune et le ruissellement des eaux pluviales, les éventuels grillages sont posés 30 centimètres au-dessus de la surface du sol.

Leur hauteur totale est limitée à 1,20 mètre.

##### 5.5. Eléments liés aux performances environnementales et énergétiques

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 4, sous réserve de justifier de leur bonne intégration à l'environnement bâti.

Pour toute construction neuve à proximité d'un réseau de chaleur collectif, et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le raccordement à ce réseau est préférentiellement envisagé.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

#### Titre IV. Dispositions applicables aux zones naturelles

L'introduction de capteurs solaires ou photovoltaïques doit s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète. Leur implantation doit respecter la pente et l'orientation de la toiture et s'effectuer avec une intégration au plus près du nu de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée). Les capteurs ne doivent pas être dispersés sur la toiture et leur taille ne doit pas déséquilibrer la composition du bâti. Leur positionnement doit s'inspirer des lignes de force du bâti (lignes de faîtage, de gouttières, rythme des percement) et privilégier la symétrie vis-à-vis des ouvertures (portes, fenêtres...). L'implantation des panneaux doit empêcher l'éblouissement du voisinage.

##### 5.6. Edicules ou dispositifs techniques

Les édicules techniques (antennes, paraboles, locaux d'ordure ménagères, coffrets techniques, climatiseurs, récupérateurs d'eaux pluviales, etc...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées et/ou faire l'objet d'un habillage, et être éloignés des ouvertures des bâtiments avoisinants.

#### **Article 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

##### 6.1. Traitement des espaces de stationnement

Les parcs de stationnement aériens et non couverts doivent être revêtus de matériaux perméables sur au moins 80 % de leur superficie, en privilégiant la perméabilité des places de stationnement plutôt que celle des voies.

En cas de couverture du parc de stationnement, cette couverture doit accueillir des dispositifs de production d'énergie renouvelable et/ou de récupération des eaux pluviales.

#### **Article 7. Obligations en matière de stationnement**

Il doit être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

## **ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**Article 8. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies**

*Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 52.*

**Article 9. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

*Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 52.*

# ANNEXES

## **ANNEXE 1. CAHIER DES PRESCRIPTIONS DES COULEURS ET MATERIAUX DES CONSTRUCTIONS**

*Le cahier des prescriptions est en cours de révision, se renseigner auprès de la mairie de Miribel.*

## ANNEXE 2. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Type	Parcelles	Emprise	Surface (m <sup>2</sup> )	Bénéficiaire	Destination
1	Ouvrages publics	AN118 ZA323		1702	Commune	Extension parking gare Echets
2	Voies publiques	AO10 AO133 AO134 AO151 AO159 AO23 AO24 AO25 AO26 AO5 AO8 AO9		941	Commune	Aménagement d'un cheminement paysagé mode doux
3	Voies publiques	ZH293 ZH247 ZH248 ZH249 ZH250 ZH251 ZH252 ZH253 ZH280 ZH282 ZH283 AO105 AO108 AO109 AO118 AO42 AO41 AO40 AO125 AO162		5588	Commune	Elargissement du chemin de Rosarge
4	Voies publiques	B1683		542	Commune	Aménagement et requalification du carrefour du Mas Rillier (entrée Nord)
4bis	Voies publiques	AB225 AB403		281	Commune	Aménagement et requalification du carrefour et de la place de la Pompe
5	Voies publiques	AB36 AB37 AB611 AB613 AB614 AB616 AB748 AB832 AB833 AB950		1321	Commune	Aménagement d'une voie d'accès et d'un cheminement mode doux
6	Voies publiques	AB14 AB15 AB16 AB40 AB42 AB836 AB837	2,4 m	358	Commune	Aménagement d'un cheminement mode doux
7	Ouvrages publics	AB334		680	Commune	Aménagement d'un parking du Mas Rillier
8	Ouvrages publics	AE1493 AE543		956	Commune	Extension du parking gare du Centre
9	Ouvrages publics	E1212 E1274 E156 E157 E158 E237 E160 E238 E239 E240 E241 E242 E243 E244 E246 E247		1174	Commune	Bassin de rétention chemin sous la Lune
10	Voies publiques	AE1010 AE1339 AE1340 AE222 AE223 AE237 AE238 AE239 AE259		480	Commune	Elargissement de la rue de St Martin et de l'avenue Joséphine GUILLON

11	Voies publiques	AB973		132	Commune	Accès et valorisation de la Tour montée de la Grande Perrière
12	Voies publiques	AD736		246	Commune	Aménagement et sécurisation du carrefour RD1084 / rue de la Boquette
13	Installations d'intérêt collectif	AD210 AD211 AD984 AD985		202	Commune	Extension projet école
14	Voies publiques	AE1263	4 m	372	Commune	Elargissement de voirie
15	Voies publiques	AB780		26	Commune	Girations au Mas Rillier
16	Voies publiques	AB225 AB730		185	Commune	Elargissement de la route des Echets et intégration des modes doux
17	Voies publiques	AB227		207	Commune	Elargissement de la route des Echets, intégration des modes doux
18	Voies publiques	AE574 AE575 AE576 AE580 AE581 AE583 AE589 AE590 AE591 AE591 AE592 AE616 AE617 AE618 AE620 AE887 AE913 AE998 AE1073 AE1091 AE1092 AE1093	2,8 m	508	Commune	Aménagement d'un cheminement paysagé mode doux en continuité du passage Paravis et jusqu'à la rue du Rhône
19	Voies publiques	AE1346 AE358 AE360 AE361 AE364	3 m	238	Commune	Cheminement piéton entre la rue du Rhône et l'allée Pierre Perret
20	Installations d'intérêt collectif	C492		918	Commune	Equipement sportif au Mas Rillier
21	Installations d'intérêt collectif	AD210 AD498		385	Commune	Extension projet école
22	Installations d'intérêt collectif	AD201		201	Commune	Extension projet école
23	Ouvrages publics	AP154 AP19 ZH147		2963	CCMP	Projet de château d'eau
24	Voies publiques	AB1044 AB49 AB50 AB618	2 m	101	Commune	Sécurisation des cheminements piétons
25	Voies publiques	AB344 AB345	2 m	63	Commune	Sécurisation des cheminements piétons

26	Voies publiques	AE675 AE676		55	Commune	Végétalisation du cheminement piéton
27	Voies publiques	AC670 AC671		776	Commune	Boucle de circulation
28	Voies publiques	AH343 AH344 AH890 AH891	4 m	337	Commune	Elargissement de la rue du Four à Chaux et aménagement du croisement avec le chemin de Ronde
29	Ouvrages publics	AH340		309	CCMP	Création d'un poste de relevage par la CCMP (assainissement)
30	Voies publiques	AE1311		159	Commune	Création d'un lien mode doux entre le square Ego et le centre socio-culturel
31	Voies publiques	ZA3 ZA4		458	Commune	Cheminement piéton perméable Mionnay-gare des Echets, avec conservation des platanes



# CITADIA



[www.citadia.com](http://www.citadia.com) • [www.citadiavision.com](http://www.citadiavision.com)