

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Pièce n°4.A : Règlement écrit

Commune de Gratens



SOMMAIRE

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES	4
1. Champs d'application territorial	12
2. Division du territoire communal en zones	12
3. Règles applicables et formes d'urbanisation	12
4. Valeur réglementaire des illustrations	12
5. Règles communes	12
6. Secteurs de protection et mise en valeur du patrimoine	25
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES URBAINES ET A URBANISER	28
La zone UA	29
La zone UB	34
La zone UX	41
La zone 1AU	45
La zone 1AUx	50
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES NATURELLES	55
La zone N	56
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES AGRICOLES	61
La zone A	62

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

LEXIQUE

Accès

Elément de desserte d'une parcelle (ou d'une unité foncière) permettant aux piétons et aux véhicules, motorisés ou non motorisés, de pénétrer et de sortir du terrain en toute sécurité.

L'accès constitue la jonction avec la voie ouverte à la circulation publique (voie publique ou privée) et correspond, soit à la limite donnant directement sur ladite voie (portail ou porte de garage), soit à l'espace tel qu'un porche ou une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage).

Pour être constructible, toute parcelle (ou unité foncière) doit disposer d'un accès permettant la jonction avec une voie. Pour assurer la sécurité des usagers, l'accès devra se faire le plus perpendiculairement possible à la voie et observer une largeur suffisamment importante, sur toute la portion de terrain constituant la bande d'accès ou la servitude de passage, pour permettre le passage d'un véhicule motorisé standard.

Affouillement du sol

L'affouillement correspond à une modification du niveau du sol par déblai

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Arbre

Végétal vivace, ligneux ou rameux, constitué d'un tronc. Les arbres à replanter dans le cadre d'un projet devront correspondre avec la liste des essences d'arbres préconisés dans la palette végétale du présent règlement.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Constructions contigües

Constructions directement en contact, entre elles, par le biais d'une façade ou d'un pignon. Des constructions reliées par un simple élément architectural (porche, auvent, etc.) ne permet pas de caractériser le principe de contigüité.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction voisine

Construction localisée à proximité de la construction, objet du projet. La construction voisine ne satisfait pas obligatoirement le principe de contigüité.

Combles

Un comble constitue le volume intérieur d'une construction délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

Démolition

Travaux visant à détruire intentionnellement une construction en totalité ou partiellement. La démolition nécessite le dépôt préalable d'un permis de démolir.

Destination et sous-destination des constructions

Notion permettant de déterminer l'usage actuel ou futur d'une construction donnée. Il existe cinq catégories de destination, dissociées en plusieurs sous-destinations :

➤ **Exploitation agricole et forestière**

■ Exploitation agricole

Au titre de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime, la sous-destination « exploitation agricole » recouvre toutes les constructions contribuant à l'exercice des activités ci-après :

- L'exercice d'activités agricoles ou pastorales
- L'exercice d'activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants
- L'exercice d'activités relatives à la préparation et à l'entraînement des équidés domestiques, hormis les activités de spectacle
- L'exercice d'activités relatives à la production et/ou à la commercialisation de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, si la production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.

L'exploitation agricole recouvre également les constructions nécessaires au stockage des récoltes, du matériel et des animaux, ainsi que le logement de l'exploitant agricole et toutes les constructions qui doivent être nécessairement essentiels au fonctionnement de l'activité agricole donnée.

■ Exploitation forestière

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les maisons forestières, les scieries et les entrepôts permettant le stockage du bois, des outils et des véhicules nécessaires à l'exploitation.

➤ **Habitation**

■ Logement

La sous-destination « logement » recouvre toutes les constructions, utilisées à titre de logement principal, secondaire ou occasionnel, ci-après :

- Les maisons individuelles
- Les immeubles collectifs
- Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs »
- Les chambres d'hôtes dans la limite de cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes
- Les meublés de tourisme tels que les gîtes, qui ne proposent pas les prestations hôtelières suivantes : petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle.

■ L'hébergement

La sous-destination « hébergement » recouvre toutes les constructions, à vocation principalement sociale, destinées à héberger un public spécifique telles que :

- Les cités et résidences universitaires
- Les foyers de travailleurs
- Les EPHAD
- Les maisons de retraite
- Les résidences hôtelières à vocation sociale
- Les hébergements à vocation commerciale, assurant des fonctions et des services pour un public similaire.
- Les centres d'hébergement d'urgence
- Les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)
- Les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA)
- Les résidences hôtelières, à vocation sociale, ayant une double sous-destination dans le respect des dispositions de l'article L.631-11 du code de la construction et de l'habitation.

➤ Commerce et activité de service

■ Artisanat et commerce de détail

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre toutes les constructions assimilées au commerce de détail telles que :

- Les épiceries
- Les supermarchés
- Les hypermarchés
- Les points permanents de retrait par la clientèle

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre toutes les constructions assimilées à une activité commerciale de vente de biens, ainsi que celles assimilées à une activité commerciale de vente de services.

■ Restauration

La sous-destination « restauration » recouvre toutes les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Elle n'intègre pas la restauration collective proposant une prestation aux usagers ou salariés d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

■ Commerce de gros

La sous-destination « commerce de gros » recouvre toutes les constructions destinées à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

■ Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

La sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre toutes les constructions destinées à l'exercice d'une profession libérale ou à l'accomplissement de prestations de service, notamment médicaux.

■ Hôtels

La sous-destination « hôtels » recouvre toutes les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels. Il s'agit d'établissements commerciaux offrant des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certains nombres de services pour une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, sauf exception.

■ Autres hébergements touristiques

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre toutes les constructions, autres que les hôtels, telles que :

- Les résidences de tourisme
- Les villages de vacances
- Les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs

■ Cinéma

La sous-destination « cinéma » recouvre toutes les constructions ayant une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

➤ Equipements d'intérêt collectif et services publics

■ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques recouvre toutes les constructions ayant pour objectif d'assurer une mission de service public. L'accueil du public n'est pas indispensable pour que les constructions intègrent cette sous-destination. La présente sous-destination comprend donc :

- Les constructions de l'Etat
- Les constructions des collectivités territoriales et de leurs groupements
- Les constructions des personnes morales investies d'une mission de service public

■ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre toutes les constructions assimilées à des équipements collectifs dont la nature est technique ou industrielle. La présente sous-destination intègre donc :

- Les constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains

- Les constructions de nature industrielles nécessaires à la production d'énergie.

■ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre toutes les constructions listées ci-après :

- L'ensemble des établissements d'enseignement
- 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 publics permettant d'assurer un maintien des services médicaux dans les territoires sous-équipés

■ Salles d'art et de spectacles

La sous-destination « salles d'arts et de spectacles » recouvre toutes les constructions destinées à des activités artistiques, créatives et de spectacle, ainsi que les musées et toutes les activités culturelles d'intérêt collectif.

■ Equipements sportifs

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre toutes les constructions assimilées à des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.

■ Autres équipements recevant du public

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre toutes les constructions assimilées à des équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire :

- Les établissements collectifs destinés à la pratique d'un culte
- Les établissements collectifs destinés à la réalisation des réunions publiques
- Les établissements collectifs destinés aux activités de loisirs ou de fête
- Les établissements collectifs destinés à la permanence d'un parti politique, d'un syndicat ou d'une association
- Les établissements collectifs destinés à l'accueil des gens du voyage

➤ **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

■ Industrie

La sous-destination « industrie » recouvre toutes les constructions affiliées à l'industrie, ayant un caractère industriel ou artisanal, qui sont de nature à effectuer des opérations de transformation ou de production, par le biais d'importants moyens techniques.

■ Entrepôt

La sous-destination « entrepôt » recouvre toutes les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

■ Bureau

La sous-destination « bureau » recouvre toutes les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

■ Centre de congrès et d'exposition

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre toutes les constructions de dimensions importantes telles que les centres, les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ainsi que toutes les constructions permettant de réaliser des salons, forums et de l'évènementiel polyvalent.

■ Cuisine dédiée à la vente en ligne

La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Eaux pluviales

Eau résultant des précipitations atmosphériques après qu'elle a touché le sol. Les eaux provenant de la pluie, de la grêle, de la fonte des neiges ou de la glace sont considérées comme des eaux pluviales.

Emprise au sol

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

Exhaussement du sol

L'exhaussement correspond à une modification du niveau du sol par remblai.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structuraux, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gardiennage

Dans le présent règlement, le gardiennage se caractérise par l'existence d'un logement attribué à un gardien, qui effectue des rondes afin de garder un site ou un immeuble qui n'est pas lié à de l'habitat permanent.

Habitations légères de loisirs

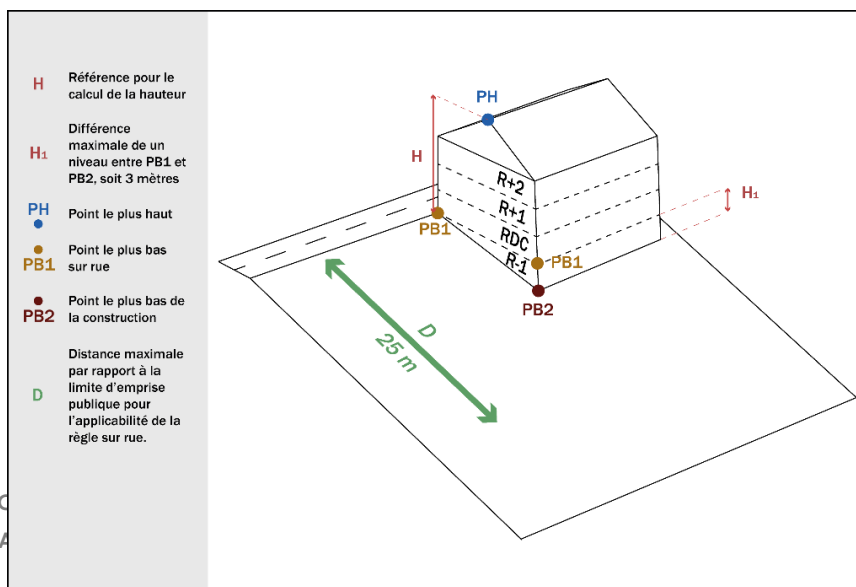
Les habitations légères de loisirs (HLL) constituent des constructions démontables ou transportables, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

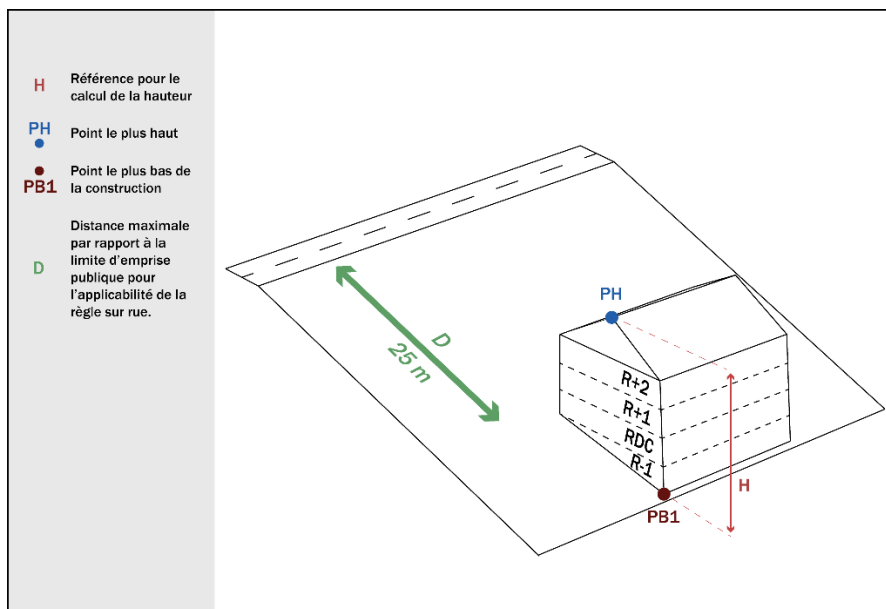
o Calcul de la hauteur en cas de terrain en pente : Constructions sur rue

En cas de terrain en pente, le nombre de niveaux et la hauteur de la construction se calculent par rapport à la façade sur rue. La différence entre le point le plus bas sur rue et le point le plus bas de la construction ne peut excéder un niveau, soit 3 mètres. Cette règle est applicable sur une bande de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou voie.



○ Calcul de la hauteur en cas de terrain en pente : Constructions sur jardin

En cas de terrain en pente, le nombre de niveaux et la hauteur de la construction se calculent au regard de la différence entre le point le plus haut et le point le plus bas de la construction. Le point le plus bas correspondant au terrain naturel en tout point.



Limite de voie publique ou privée

Limite qui fait la jonction entre le terrain d'assiette du projet et la voie publique ou privée, ainsi que l'emprise publique.

Limites séparatives

Les limites séparatives permettent de délimiter le terrain d'assiette du projet par rapport aux autres terrains attenants, à l'exclusion des espaces correspondant aux voies publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques.

Parcelles contigües

Parcelles directement en contact les unes avec les autres et séparées par des limites séparatives de propriété.

Place de stationnement

La dimension minimale des places de stationnement sera de 5 mètres sur 2,50 mètres.

Pleine terre

Espace exempt de toutes constructions, en surface et en sous-sol à l'exception des infrastructures pour le passage de réseaux. Les espaces de pleine terre sont perméables et en capacité de recevoir des plantations. Un pourcentage de pleine terre peut être imposée en fonction des zones du présent règlement.

Recul

Le recul correspond à la distance qui sépare la construction de la voie publique / privée ou de l'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement, en tout point de la façade de la construction, par rapport à la limite d'emprise ou de voie publique.

Retrait

Le retrait correspond à la distance qui sépare la construction des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement, en tout point de la construction, par rapport aux limites séparatives.

Réhabilitation

Opération visant à réutiliser une construction existante sans la détruire. La réhabilitation est considérée comme telle, si la volumétrie globale et les structures fondatrices de la construction sont conservées.

Surface de plancher

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 mètre et se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction. La surface de plancher ne doit pas prendre en compte dans son calcul les éléments suivants :

- Les surfaces relatives à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Les vides et les trémies
- Les surfaces d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- Les surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, ni les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Les surfaces des combles non-aménageables
- Les surfaces des locaux techniques et des déchets nécessaires au fonctionnement de constructions autres qu'une maison individuelle
- Les surfaces des caves et des celliers, si ces derniers sont uniquement desservis par une partie commune
- 10 % des surfaces de plancher destiné à l'habitation, après déduction des éléments ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface taxable :

La surface taxable correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 mètre et se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction. La surface taxable ne doit pas prendre en compte dans son calcul les éléments suivants :

- Les vides et les trémies
- Les surfaces d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

Surveillance

Dans le présent règlement, la surveillance se caractérise par le seul fait de l'existence d'un logement pour assurer une présence dans une zone qui ne constitue pas de l'habitat permanent.

Système ajouré

Clôture ou partie de clôture formée d'éléments espacés et laissant du jour entre eux.

Toiture végétalisée

Toiture comportant un substrat végétalisé qui présente des avantages écologiques.

Unité foncière

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

Voies ou emprises publiques

La voie publique et privée s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

1. Champs d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune Gratens. Il établit des règles communes à l'ensemble du territoire ainsi que des règles spécifiques pour toutes les zones définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

2. Division du territoire communal en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme se divise selon les zones suivantes :

- > Zone urbaine ancienne : **UA**
- > Secteur urbain relatif aux extensions urbaines localisées dans la continuité immédiate de la zone urbaine ancienne : **UB1**
- > Secteur urbaine relatif aux groupements de bâtis qui caractérisent les hameaux du territoire : **UB2**
- > Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation destinée à accueillir principalement de l'habitat : **1AU**
- > Zone urbaine correspondant aux activités économiques : **UX**
- > Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation destinée aux activités artisanales et de services : **1AUx**
- > Zone naturelle : **N**
- > Zone agricole : **A**

3. Règles applicables et formes d'urbanisation

ZONES	REGLES APPLICABLES
UA	Règlement écrit
UB1	Règlement écrit
UB2	Règlement écrit
1AU	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation
UX	Règlement écrit
1AUx	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation
N	Règlement écrit
A	Règlement écrit

4. Valeur réglementaire des illustrations

Les illustrations du règlement sont indicatives et non opposables à l'exception des illustrations présentées pour les zones agricoles et naturelles, ainsi que celles présentes dans le lexique.

5. Règles communes

Article DC1 - Généralités

Sans précision le spécifiant, les règles exposées s'appliquent à toutes les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone concernée.

Les articles présents dans les dispositions communes à toutes les zones et les dispositions propres à chaque zone s'appliquent de manière cumulative. En cas d'opposition entre les règles communes et de zones, les règles spécifiques à la zone s'appliquent en priorité.

Par dérogation à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, en cas de lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette devant faire l'objet d'une division en jouissance ou en propriété, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.

Article DC2 - Aléas, nuisances et risques présents sur le territoire communal

La trame de la CIZI (Cartographie Informatrice des Zones Inondables) est représentée sur le règlement graphique et permet de mettre en évidence les zones du territoire de Gratens soumises au risque inondation. Les projets intégrant ces zones inondables identifiées sur le règlement graphique pourront être refusés ou assortis de prescriptions dans le cas où ils seraient de nature à créer un risque pour les biens ou les personnes.

Article DC3 – Seuil de densité minimale des constructions

Pour les projets de création de nouveaux logements, tout espace constructible, libre de construction (dents creuses et extensions urbaines) et concerné par une prescription de densité minimale devra respecter une densité moyenne minimale à 10 logements par hectare.

Article DC4 - Règlementation relative à l'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

- > L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme est et demeure applicable sur l'ensemble du territoire communal :

R 111-27 : « Le 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. »

Hauteur des constructions

Les niveaux mentionnés dans le présent règlement sont déclinés comme suit :

- > RDC : construction de plain-pied en rez-de-chaussée
- > R+1 : construction édifiée à deux niveaux, soit un rez-de-chaussée et un étage
- > R+2 : construction édifiée à trois niveaux, soit un rez-de-chaussée et deux étages
- > R+3 : construction édifiée à quatre niveaux, soit un rez-de-chaussée et trois étages

RDC	4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère	7 m au faîtage de la construction
R+1	7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère	10 m au faîtage de la construction
R+2	10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère	13 m au faîtage de la construction
R+3	13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère	16 m au faîtage de la construction

Les hauteurs des niveaux précédemment présentées sont des hauteurs maximales à ne pas dépasser.

Implantation des constructions

- > Dans toutes les zones, des dérogations peuvent être autorisées en matière de règles d'implantation pour s'insérer de manière cohérente avec la ou les constructions avoisinantes. A titre d'exemple, si l'alignement à une voie (publique ou privée) est requis dans le règlement écrit, cette règle peut être dérogée si la ou les construction(s) contiguë(s) existante(s) est/sont implantée(s) en recul par rapport à ladite voie.

Façades des constructions

- > Les matériaux et couleurs des façades, ainsi que de leurs composantes, devront être choisis en recherchant l'intégration de la construction dans le milieu environnant. Les matériaux destinés à être recouverts devront être

enduits. L'utilisation de la palette présente aux pages ci-après est recommandée pour assurer une bonne insertion architecturale des constructions dans le tissu bâti existant.

- > Toute intervention de rénovation ou de réfection d'une construction existante doit contribuer à l'amélioration de l'aspect esthétique de ladite construction et à son intégration harmonieuse dans le milieu environnant.
- > Dans toutes les zones, les dispositifs techniques de chauffage et/ou de climatisation ne devront pas être implantés sur les façades ou pignons donnant sur les voies (publiques ou privées). En cas d'impossibilité d'implanter différemment ces dispositifs, des mesures d'intégration seront proposées.
- > Les constructions situées dans les abords des monuments historiques pourront présenter des teintes différentes à la suite de prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France.

Toitures des constructions

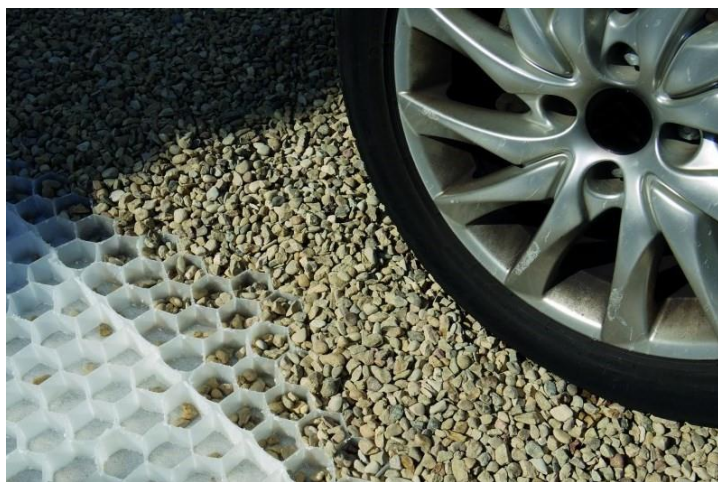
- > Le faîtage des constructions sera parallèle ou perpendiculaire aux voies publiques ou privées, hormis pour les cas motivés et justifiés par des raisons techniques ou dans le cadre d'une configuration particulière du terrain d'assiette du projet qui ne permet pas une intégration harmonieuse de la construction dans son environnement.
- > La restauration à l'identique d'une couverture présentant des caractéristiques différentes de celles des constructions avoisinantes est possible, si elle participe à la conservation de la qualité architecturale d'ensemble des constructions.
- > Les dispositifs d'éclairage naturel sur toiture (châssis de toit, verrière, etc.) présenteront des dimensions et des alignements en cohérence avec les composantes des façades.
- > Sur l'ensemble du territoire communal les combles existants ou projetés peuvent être aménagés.



Extension d'une habitation en toiture plate (Source : www.caue-observatoire.fr)

Perméabilité des sols

- > Il est recommandé de limiter l'imperméabilisation des sols avec la mise en pleine terre, l'engazonnement, la culture des surfaces concernées et/ou la mise en place de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, terrasse, parvis, etc.). Pour certaines zones du Plan Local d'Urbanisme, des surfaces de pleine terre sont à appliquer et précisent les pourcentages obligatoirement alloués à ces surfaces.

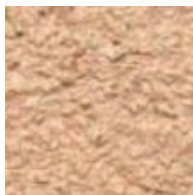


Exemples de revêtements perméables et carrossables

Colorimétrie et toitures préconisées

Colorimétrie et toitures préconisées			
Tuile cuivre	Tuile ocre rouge	Tuile rouge	Tuile rouge vieillie
			

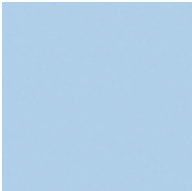
Palettes de couleur pour le revêtement des façades des constructions et des menuiseries

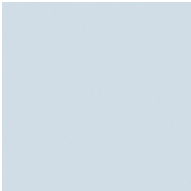
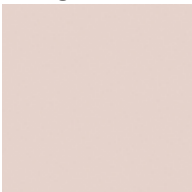
Nuancier des enduits de façades préconisés			
Beige clair	Grège	Beige	Terre
			
REF : 1005-Y20R	REF : 3010-Y20R	REF : 2010-Y20R	REF : 2020-Y25R
Jaune	Paille	Ocre orangé	Ocre rose
			
REF : 1030-Y15R	REF : 2030-Y10R	REF : 3030-Y30R	REF : 2520-Y40R

Rouge brique  REF : 2040-Y60R	Rouge foncé  REF : 4030-Y50R
---	---

Nuancier des enduits de façades à la chaux préconisés			
Sable roux 1 Finition brossée 	Sable roux 1 Finition lissée 	Sable roux 2 Finition brossée 	Sable roux 2 Finition lissée 
Sable jaune Finition brossée 	Sable jaune Finition lissée 	Sables rose et jaune Finition brossée 	Sables rose et jaune Finition lissée 
Sables gris et jaune Finition brossée 		Sables gris et jaune Finition lissée 	

Nuancier préconisé des volets, persiennes et lambrequins bois			
Ocre jaune  2005 Y10R	Ocre jaune  2040 Y10R	Ocre jaune  2050 Y10R	Vert jaune  2030 G80Y

Vert jaune  3020 G80Y	Vert jaune  3040 G80Y	Vert  2020 G20Y	Vert  3020 G20Y
Vert  3030 G20Y	Bleu  1020 R90B	Bleu  2020 R90B	Bleu  2030 R90B
Rouges foncés  2502 R	Rouges foncés  3560 R	Rouges foncés  4050 R	

Nuancier préconisé des fenêtres			
Ocre jaune  2005 Y10R	Ocre jaune  1010 Y	Vert jaune  2020 Y10R	Vert jaune  2030 G80Y
Bleu  1010 R90B	Bleu  1020 R90B	Vert  2020 G20Y	Vert  2010 G20Y
	Rouges foncés  2502 R	Rouges foncés  1502 R	

Liste des essences d'arbres de haut jet préconisées

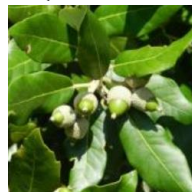
Chêne blanc
Quercus pubescens



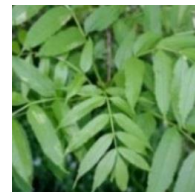
Chêne pédonculé
Quercus robur



Chêne vert
Quercus ilex



Frêne
Fraxinus excelsior



Frêne à feuilles étroites
Fraxinus angustifolia



Ormeau
Ulmus minor



Tilleul à feuilles en cœur
Tilia cordata



Tilleul à grande feuilles
Tilia platyphyllos



Peuplier tremble
Populus tremula



Peuplier noir
Populus nigra



Liste des essences d'arbres de moyen jet préconisées

Aulne
Alnus glutinosa



Erable champêtre
Acer campestre



Cormier
Quercus ilex



Houx
Ilex aquifolium



Alisier torminal
Sorbus torminalis



Alisier blanc
Sorbus aria



Mérisier
Prunus avium



Griottiers
Prunus cerasus



Cerisier à grappes <i>Prunus padus</i> 	Cerisier tardif <i>Prunus serotina</i> 	Bois de Sainte-Lucie <i>Prunus mahaleb</i> 	Prunier sauvage <i>Prunus domestica</i> 
Pommier domestique <i>Malus domestica</i> 	Poirier sauvage <i>Pyrus pyraeaster</i> 	Poirier domestique <i>Pyrus communis</i> 	Pommier sauvage <i>Malus sylvestris</i> 
Noyer <i>Juglans regia</i> 	Saule blanc <i>Salix alba</i> 	Amandier <i>Prunus amygdalis</i> 	Laurier sauce <i>Laurus nobilis</i> 

Liste des essences des buissons et arbustes préconisée			
Alaterne <i>Rhamus alaternus</i> 	Ajonc d'Europe <i>Ulex europaeus</i> 	Argousier <i>Hippophae rhamnoides</i> 	Amélanchier <i>Amelanchier ovalis</i> 
Aubépine <i>Crataegus laevigata</i> 	Buis <i>Buxus sempervirens</i> 	Saule roux <i>Salix acuminata</i> 	Saule à feuilles cotonneuses <i>Salix eleagnos</i> 

Aubépine <i>Crataegus monogyna</i> 	Bruyère à balais <i>Erica scoparia</i> 	Carnouiller sanguin <i>Cornus sanguinae</i> 	Prunellier <i>Prunus spinosa</i> 
Genévrier commun <i>Juniperus communis</i> 	Laurier-tin <i>Viburnum tinus</i> 	Troëne <i>Ligustrum vulgare</i> 	Viorne lantane <i>Viburnum lantana</i> 
Noisetier <i>Corylus ayellana</i> 	Baguenaudier <i>Colutea arborescens</i> 	Bourdainne <i>Frangula alnus</i> 	Chèvrefeuille arbustif <i>Lonicera xylosteum</i> 
Coronille <i>Hippocrepis emerus</i> 	Cornouiller mâle <i>Cornus mas</i> 	Epine vinette <i>Berberis vulgaris</i> 	Fusain d'Europe <i>Euonymus europaeus</i> 
Genêt des teinturiers <i>Genista tinctoria</i> 	Néflier commun <i>Mespilus germanica</i> 	Nerprun purgatif <i>Rhamnus catharticus</i> 	Groseiller sauvage <i>Ribes alpinum</i> 
Noisetier <i>Corylus avellana</i> 	Sureau à grappes <i>Sambucus racemosa</i> 	Sureau noir <i>Sambucus nigra</i> 	Seringuat <i>Philadelphus coronarius</i> 

Viorne obier
Viburnum opulus



Lilas
Syringa vulgaris



Article DC5 - Edification de clôtures

L'édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune de Gratens est soumise à déclaration préalable.

- Afin de participer à la qualité du paysage, les clôtures, murs et murets de clôture doivent s'intégrer à leur environnement proche en adoptant des coloris et des matériaux qui s'insèrent dans une conception architecturale d'ensemble des constructions.
- Les clôtures, murs et murets de clôture seront de formes et de structures simples, tout en tenant compte des constructions et des clôtures adjacentes.
- Les matériaux utilisés pour l'édification des clôtures, murs et murets de clôture devront avoir un caractère pérenne permettant de conserver leur aspect qualitatif dans le temps.
- Les clôtures, murs et murets de clôtures possédant une trop grande multiplicité de matériaux, ainsi que des végétaux artificiels sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.
- En bordure d'emprise publique et/ou de limites séparatives, les clôtures, murs et murets de clôture pourront être doublés d'une haie végétale.
- La hauteur des haies végétales n'est pas réglementée.
- En zone inondable, les clôtures, murs et murets de clôtures pleins ne devront pas être perpendiculaire au sens de l'écoulement des eaux. Tous les systèmes de clôtures ajourés devront être édifiés pour ne pas gêner l'écoulement des eaux.

Des spécificités complémentaires en lien avec les caractéristiques des clôtures peuvent être prévues dans le règlement de chaque zone.

A titre indicatif, sur l'ensemble du territoire communal, les clôtures ayant les aspects suivants **sont à éviter** :





Article DC6 - Réseaux

> Gestion des eaux pluviales :

- Les aménagements ne doivent pas faire obstacle au bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.
- L'infiltration à la parcelle doit être prévue, de même que la récupération des eaux de pluies. Pour la récupération des eaux de pluies, après filtration, un stockage doit être réalisé dans la parcelle, à minima sur les constructions principales. Il permettra des utilisations domestiques (arrosage, entretien des espaces libres, etc.).
- Le rejet des eaux pluviales dans les exutoires naturels est possible en cas d'impossibilité d'infiltrer à la parcelle (sous réserve de justifications techniques). En cas de présence d'un réseau séparatif de collecte des eaux pluviales, le raccordement audit réseau public et collectif devra être prévu pour assurer la gestion du trop-plein ou en cas d'impossibilité d'infiltration.
- Les opérations d'aménagement devront prévoir, pour l'ensemble des espaces collectifs de l'opération, les équipements nécessaires à la rétention des eaux de pluie, avant rejet du trop-plein dans le réseau public et collectif.
- Pour tous projets, des solutions techniques devront être prises pour limiter le rejet des eaux pluviales sur le réseau public et collectif.

En cas de projet relevant de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration en application de l'article R.214-1, aliéna 2.1.5.0, du Code de l'Environnement, les dispositions particulières seront à mettre en œuvre.

> Adduction en eau potable (AEP) :

- Toutes les constructions qui le nécessitent à usage d'habitation (et les sous-destinations liées), ainsi que toute construction le nécessitant, doivent être raccordées au réseau d'adduction en eau potable. D'autres sources en eau potable sont autorisées lorsque la connexion au réseau d'adduction en eau potable n'est pas possible. Il s'agit donc de projets particuliers justifiant d'une alimentation pérenne différente de celle apportée par le réseau public et collectif et leur état sanitaire doit être conforme à la réglementation en vigueur. Ces sources alternatives doivent tenir compte de l'état quantitatif et chimique de la nappe phréatique concernée et les besoins liés à la défense incendie doivent être couverts.

> Eaux usées :

- Le territoire ne possédant pas d'assainissement collectif, des filières d'assainissement non collectif doivent être mises en œuvre en respectant l'aptitude des sols du territoire concerné, la réglementation en vigueur.

- > Rejet d'eaux :
 - o En matière de rejet d'eaux, aux termes des dispositions des articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées ou insalubres (comprenant les eaux usées traitées) est interdit dans les fossés routiers départementaux, ainsi que sur l'ensemble du domaine public routier départemental, sauf en cas d'avis contraire issu d'une étude hydraulique.
- > Sécurité incendie :
 - o Les projets prévus sur le territoire communal doivent répondre aux exigences en matière de défense incendie, soit par le réseau collectif et les hydrants liés, soit par des réserves autonomes, pérennes. Les voies doivent être aménagées de manière à permettre la circulation et les demi-tours des engins de secours.

Article DC7 - Desserte des constructions

- > Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (Article 682 du Code Civil).
- > Les conditions permettant une bonne collecte des déchets par les services compétents en la matière doivent être assurées. La collecte des déchets ménagers ne sera réalisée que si la voirie permet le passage d'un véhicule de collecte. Sans voirie adaptée, l'aménageur devra prévoir le regroupement des déchets ménagers en un point collectable à valider en amont par le service compétent.
- > L'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme est et demeure applicable sur l'ensemble du territoire communal :

R.111-5 : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

- > En cas de travaux portant sur la construction d'un établissement recevant du public, les conditions fixées à l'article R.431-30 du Code de l'Urbanisme en matière d'accessibilité doivent être respectées.

R.431-30 : « Lorsque les travaux projetés portent sur un établissement recevant du public, la demande est accompagnée des dossiers suivants, fournis en trois exemplaires :

- a) Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées, comprenant les pièces mentionnées aux articles R. 111-19-18 et R. 111-19-19 du code de la construction et de l'habitation ;
- b) Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité, comprenant les pièces mentionnées à l'article R. 123-22 du même code. »

Article DC8 - Règlementation relative à la gestion du bâti vétuste, détruit ou démoli

- > Le présent règlement autorise la restauration d'une construction dont il reste l'essentiel des murs porteurs. Les articles L 111-23 et L 111-11 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

L 111- 23 : « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

L 111- 11 : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

- > Réglementation relative aux démolitions : les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Article DC9 - Réglementation relative aux emplacements réservés

- > Les constructions pérennes et temporaires sont interdites sur les terrains bâtis, ou non, où un emplacement réservé a été défini par le Plan Local d'Urbanisme.
- > Le propriétaire concerné par un emplacement réservé peut, à compter du jour où le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme.

Article DC10 - Affouillements et exhaussements

Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors :

- > Qu'ils sont liés ou nécessaires aux constructions et activités autorisées,
- > Ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les risques et nuisances,
- > Ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle ou l'unité foncière pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Article DC11 - Installations liées à la production d'énergie renouvelable sur les constructions

- > Les installations liées à la production d'énergie renouvelable s'implantant sur les toitures des constructions ne devront, ni compromettre la qualité paysagère du territoire, ni produire de nuisances pour les constructions avoisinantes, conformément à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme.
- > Dans les périmètres concernés par un Monument Historique, tout projet sera soumis à la validation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ; par ailleurs pour ce type d'installations, l'article L.111-17 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.
- > Les installations liées à la production d'énergie renouvelable ne sont pas soumises à la réglementation des hauteurs prescrites pour les constructions de chaque zone. Cette dérogation est valable pour l'ensemble des zones du territoire.

Article DC12 – Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

- > Sur l'ensemble du territoire, les ICPE devront s'implanter à plus de 100 mètres des habitations tierces localisées à proximité. Dans une même logique, les constructions à usage d'habitat devront s'implanter à plus de 100 mètres d'une ICPE.
- > La construction, à usage d'habitat de l'exploitant de l'ICPE, n'est pas soumise à la réglementation des 100 mètres.

Article DC13 - Stockage et dépôt sur le territoire communal

- > Pour les espaces de stockage et/ou de dépôt prévus sur des zones visibles depuis l'espace public ou en limite des secteurs d'habitat, un traitement devra obligatoirement être mis en place en limite de propriété, par le biais d'aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives de manière à créer un écran de verdure dense.

Article DC14 - Architecture bioclimatique

- > Tout en respectant les dispositions du règlement, les projets présentés reprendront des principes d'architecture bioclimatique visant à tirer le meilleur parti des conditions d'un site et de leur environnement. Pour cela, les principes suivants devront être recherchés :
 - o Une exposition sud/sud-ouest des façades principales des constructions,
 - o Une modération des ouvertures au nord,
 - o La mise en place de récupérateurs des eaux de pluie,
 - o La modération de l'imperméabilisation des parcelles urbanisées. Pour cela de la surface de pleine terre peut être imposée dans certaines zones dans le présent règlement.
 - o La plantation d'arbres et arbustes afin de réduire les incidences des vents dominants et les îlots de chaleur,
 - o La mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire photovoltaïque, solaire thermique, l'éolien, l'hydraulique, la géothermie et la biomasse).
 - o Un traitement des façades des constructions qui évite les couleurs très sombres telles que le noir foncé (RAL 9005) ou assimilé, ainsi que le blanc pur (RAL 9010) ou assimilé.
 - o Un traitement des façades des constructions qui évite les couleurs vives.
- > Les constructions devront se conformer à la loi en vigueur concernant la réglementation thermique.

6. Secteurs de protection et mise en valeur du patrimoine

Article DC15 - Eléments de paysage

L'ensemble des éléments localisés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ces éléments sont matérialisés de manière ponctuelle, surfacique ou linéaire sur le règlement graphique.

> Patrimoine bâti ou paysager (boisé ou non) : Ces éléments doivent être maintenus en l'état par des mesures de protection, de conservation, de restauration, de mise en valeur ou de requalification. En cas d'isolation des murs par l'extérieur, les travaux ne peuvent entraîner des modifications de l'aspect de la construction en contradiction avec le régime de protection susmentionné. Pour les espaces paysagers boisés, seuls des motifs d'intérêt général ou des raisons de sécurité ne pouvant être mis en œuvre sans réelle alternative à une intervention de nature à engendrer des dégradations définitives sur ces éléments de paysage autorise leur modification ou suppression. En cas de suppression, ces éléments seront remplacés par des essences d'arbres et/ou d'arbustes définies dans le présent règlement. Pour les ripisylves, les prescriptions s'appliquent dans les périmètres indiqués ci-dessous. Les annexes, extensions et piscines sont autorisées dans la limite des règles édictées pour la zone concernée.

> Patrimoine bâti linéaire : Ces éléments doivent être maintenus en l'état par des mesures de protection, de conservation, de restauration, de mise en valeur ou de requalification. En cas d'isolation des murs par l'extérieur, les

travaux ne peuvent entraîner des modifications de l'aspect de la construction en contradiction avec le régime de protection susmentionné.

> Patrimoine bâti : Ces éléments doivent être maintenus en l'état par des mesures de protection, de conservation, de restauration, de mise en valeur ou de requalification. En cas d'isolation des murs par l'extérieur, les travaux ne peuvent entraîner des modifications de l'aspect de la construction en contradiction avec le régime de protection susmentionné.

Tout projet de travaux portant sur ces éléments doit être soumis à déclaration préalable en application de l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme et la démolition de tout ou partie d'une construction située à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre de l'article L.151-19 est soumise à permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

L.151-19 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article DC16 - Eléments de la trame verte et bleue

En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, des haies, zones humides, ripisylves et boisements ont été identifiés sur le règlement graphique pour leur intérêt écologique. Ces éléments sont assortis des prescriptions réglementaires suivantes :

- > Haies, linéaires végétalisés ou ripisylves : Ces éléments doivent être maintenus en l'état mais des mesures de gestion et d'entretien sont autorisées. Seuls des motifs d'intérêt général ou des raisons de sécurité ne pouvant être mis en œuvre sans réelle alternative à une intervention de nature à engendrer des dégradations définitives sur ces éléments de paysage autorise leur modification ou suppression. En cas de suppression, ces éléments seront remplacés par des essences d'arbres et/ou d'arbustes définies dans le présent règlement. Pour les ripisylves, les prescriptions s'appliquent dans les périmètres indiqués ci-dessous.
- > Boisements : Ces éléments doivent être maintenus en l'état mais des mesures de gestion et d'entretien sont autorisées. Seuls des motifs d'intérêt général peuvent engendrer leur modification ou suppression. En cas de modification ou de suppression, ces éléments seront remplacés par des essences d'arbres et/ou d'arbustes définies dans le présent règlement.
- > Zones humides : Ces espaces doivent être maintenus en l'état et/ou amélioré par des mesures de gestion écologique. Dans les zones humides repérées sur le règlement graphique, tous les usages et affectations des sols de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique hydrologique et à leur maintien sont interdits.
- > Cours d'eau : Les linéaires à préserver identifiés par le règlement graphique, en lien avec les cours d'eau, bénéficient d'une bande d'inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des bordures desdits cours d'eau. Seuls des constructions pour motif d'intérêt général ou des raisons de sécurité peuvent être admises dans la bande d'inconstructibilité.

L 151-23 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Article DC17 - Terrain cultivé ou non bâti à préserver en zone urbaine

Conformément à l'article L.151-23 alinéa 2, le Plan Local d'Urbanisme identifie des secteurs au sein des zones urbaines rendus inconstructibles en raison du maintien des continuités écologiques sur le territoire. Sur ces parcelles, la constructibilité y est interdite.

Article DC18 - Changement de destination

Toutes les constructions identifiées sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme peuvent changer de destination. Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables pour les éventuels projets liés à ces constructions. La localisation et la description de chaque construction sont présentées en annexe du Plan Local d'Urbanisme communal.

L.151-11 : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Article DC19 - Sentier de randonnée à conserver

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme communal peut identifier des sentiers de randonnée à conserver. Ainsi, les opérations de constructions à proximité des linéaires identifiés ne devront pas remettre en cause leur continuité. Ces sentiers de randonnée figurent sur le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme.

L.151-38 : « Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus. »

Article DC20 – Protection au titre des Monuments historiques

Conformément à l'article R.425-1 du Code de l'Urbanisme, tout projet, nécessitant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, situé dans les abords des monuments historiques est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

R.425-1 : « Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine. »

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES URBAINES ET A URBANISER

La zone UA

UA

Concerne les espaces urbanisés anciens de la commune de Gratens qui se caractérisent par une densité bâtie importante et un alignement majoritairement en front de rue.

ZONE URBAINE ANCIENNE**PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			UA
	Exploitation forestière			UA
Habitation	Logement	UA		
	Hébergement	UA		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	UA		
	Restauration	UA		
	Commerce de gros			UA
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UA		
	Hôtels	UA		
	Autres hébergements touristiques			UA
	Cinéma			UA
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UA		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UA	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UA		
	Salles d'art et de spectacles		UA	
	Équipements sportifs	UA		
	Autres équipements recevant du public	UA		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			UA
	Entrepôt			UA
	Bureau	UA		
	Centre de congrès et d'exposition			UA
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			UA

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Dans toute la zone UA :

- La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée à condition que la construction/l'infrastructure ne soit pas incompatible avec la proximité de l'habitat.
- La sous-destination « Salles d'art et de spectacles » est autorisée à condition que la construction ne soit pas incompatible avec la proximité de l'habitat. Les constructions affiliées à cette sous-destination seront tenues d'observer un principe isolation phonique et d'intégration architecturale pour éviter de générer des nuisances sonores et visuelles en incompatibilité avec les zones d'habitat à proximité.

- Les projets soumis à autorisation d'urbanisme compris dans le périmètre d'un Monument Historique au titre de l'article R.425-1 du Code de l'Urbanisme peut entraîner la mise en œuvre de prescriptions supplémentaires motivées par l'Architecte des Bâtiments de France.
- L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité.
- En cas de démolition ou destruction d'une construction régulièrement édifiée, la reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 5 ans à compter de la date de ladite démolition ou destruction.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

- ☒ Mixité des destinations pour une même construction
- ☒ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- ☐ Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

- ☒ Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
- ☐ Aucune mixité

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

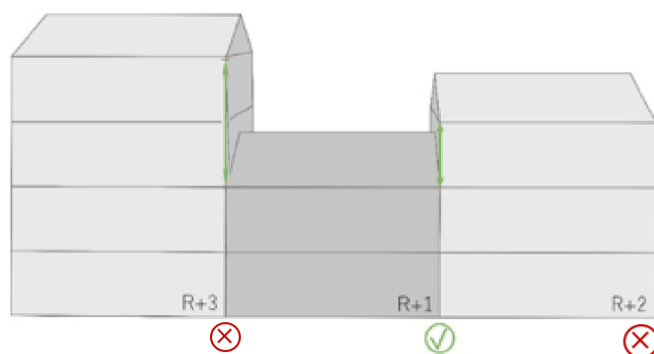
ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur

Les mesures particulières relatives à la norme de la hauteur du lexique et de l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

Dans le secteur UA :

- o Constructions principales : hauteur maximale à R+1, sauf dans le cas de réhabilitation ou rénovation de constructions où des hauteurs existantes supérieures pourront être conservées.
Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel de la construction est requis ou pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.
- o Extensions : Les extensions auront une hauteur maximale égale à celle de la construction principale. Le maximal de R+1 est maintenu.
- o Respect de l'environnement bâti : Les nouvelles constructions devront respecter leur environnement bâti direct et devront être édifiées en cohérence et en harmonie avec les constructions avoisinantes. Pour ce faire, un écart maximum d'un niveau est autorisé avec les constructions situées sur les parcelles contigües (cf. schéma ci-dessous).
- o Calcul de la hauteur des constructions : Les installations techniques telles que les antennes, cheminées, édicules d'ascenseurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, etc. sont exclues du calcul de la hauteur de la construction.



► Surface

- o Annexes : la surface des annexes n'est pas réglementée mais ne devra en aucun cas être supérieure à celle de la ou des constructions principales. Par ailleurs, en cas de besoin relatif à la gestion des eaux pluviales à la parcelle ou sur une unité foncière, des surfaces limitées pourront être imposées aux pétitionnaires.

► Implantation par rapport aux voies ou limites d'emprise publique

- o Constructions principales : Les constructions doivent être implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées le cas échéant. Un recul peut être observé mais dans ce cas une clôture viendra matérialiser l'alignement dans les conditions prévues au présent chapitre. Le type de clôture sera conforme aux dispositions prévues dans le présent règlement.

En cas de recul, les constructions devront s'implanter au minimum à 3 mètres de l'emprise publique ou la voie.

Il peut être dérogé aux règles ci-dessus les cas suivants : impossibilités dues à la topographie, à la présence de servitudes ou de réseaux enterrés, à un alignement différent d'une construction contigüe. Dans ce dernier cas, si la construction contigüe n'a pas de clôture à l'alignement, la nouvelle construction pourra être exemptée de cette règle.



- o Extensions et annexes : Les extensions et les annexes sont soumises à la même réglementation que les constructions principales.
- o En cas de recul de la construction principale, les extensions devront observer, à minima, le même recul.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

- o Constructions principales : Les constructions pourront être implantées au niveau de toutes les limites séparatives latérales.

L'implantation sur les limites séparatives latérales est autorisée à condition qu'elle ne compromette pas les baies des pièces principales de construction situées sur une parcelle contigüe ; dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait devra être observé dans les conditions précisées ci-après.

Dans le cas d'une implantation en retrait souhaitée ou imposée par la règle antérieure, ce dernier sera égal à minima à 3 mètres. Le retrait se calcule par rapport au nu de la façade de la construction.

- o Extensions : Les extensions dont la hauteur maximale est supérieure à 3,50 mètres devront respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de l'extension, avec un minimum de 3 mètres, par rapport aux limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas si la construction principale est accolée à la limite séparative impactée par le projet d'extension.
L'implantation sur les limites séparatives latérales est autorisée, dans le respect de la règle antérieure, à condition qu'elle ne compromette pas les baies des pièces principales de construction situées sur une parcelle contigüe. Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait de 3 mètres devra être observé.
- o Annexe : Les annexes dont la hauteur maximale est supérieure à 3,50 mètres devront respecter un retrait d'au moins 3 mètres par aux limites séparatives.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

En limite de voie publique ou privée, les clôtures devront être constituées :

- o D'un muret maçonné de 1 mètre maximum surmonté d'un système ajouré. L'ensemble d'une hauteur maximale de 1,70 mètres peut être doublé d'une haie végétale.

En limite séparative, les clôtures devront être constituées :

- o Soit d'une haie végétale,
- o Soit d'un mur de clôture d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Le mur de clôture pourra être doublé d'une haie végétale.
- o Soit d'une clôture comportant un système ajouré, dans sa totalité ou partiellement d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. La clôture comportant un système ajouré pourra être doublé d'une haie végétale.

Sur l'ensemble des dispositifs de clôture :

Tout dispositif de clôture peut être doublé d'une haie végétale. Les haies mono-spécifiques sont à éviter et les haies vives diversifiées à progression lente sont à privilégier. La liste d'essences végétales préconisées est présente à l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les dispositifs de clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon écoulement des eaux.

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

Les toitures des constructions principales et de leurs surélévations devront être constituées de :

- o Soit de 4 pans de toiture, avec un maximum de 30 % en pente de toiture.
- o Soit de 3 pans de toiture, avec un maximum de 30 % en pente de toiture.
- o Soit de 2 pans de toiture, avec un maximum de 35 % en pente de toiture.
- o Soit d'une toiture-terrasse. Cette dernière peut être végétalisée.

Les toitures des extensions et des annexes devront :

- o Soit de 4 pans de toiture, avec un maximum de 30 % en pente de toiture.
- o Soit de 2 pans de toiture, avec un maximum de 35 % en pente de toiture.
- o Soit de 3 pans de toiture, avec un maximum de 30 % en pente de toiture.
- o Soit d'un seul pan de toiture, avec un maximum de 20 % en pente de toiture.
- o Soit d'une toiture-terrasse. Cette dernière peut être végétalisée.

Dans tous les cas, tout projet de construction ou de rénovation de construction existante impliquant la création ou la modification d'une toiture devra nécessairement s'harmoniser avec l'environnement bâti à proximité.

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales (panneaux photovoltaïques, usage de matériaux écologiques...) et architecturales.

► Autres éléments architecturaux

A l'exception de projets apportant des justifications d'ordres techniques, les éléments remarquables des constructions existantes sont à préserver (colombages, encadrements, corniches, menuiseries, etc.). Les encadrements existants seront à conserver.

Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés ou intégrés à l'intérieur des volumes.

ARTICLE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Un arbre au minimum devra être planté par tranche de 100 m² d'espace non bâti. Cette règle n'est pas applicable pour les parcelles d'une surface inférieure à 100 m² ; les plantations demeurent possibles au sein de ces parcelles.

Tout arbre abattu dans le cadre d'un projet devra être replanté, sauf impossibilité technique justifiée. Cette obligation peut être remplacée par la transplantation de l'arbre impacté.

Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement, la culture des surfaces concernées et/ou la mise en place de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, parvis...).

Par ailleurs, tout projet de construction neuve ou d'extension doit permettre la conservation d'une surface de pleine terre égale à 20 % du terrain d'assiette ou de l'unité foncière dudit projet. Cette règle n'est pas applicable pour les parcelles ou unités foncières d'une superficie égale ou inférieure à 300 m².

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

► Constructions à vocation d'habitation

Tout projet de création de logements et de transformation d'un stationnement existant en habitation devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement par logement. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans un volume construit. Cette règle n'est pas applicable aux travaux de rénovation de constructions existantes, ni aux projets ayant pour vocation la création de logements supplémentaires au sein d'une construction existante, tant que les places de stationnement existantes sont conservées.

En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

► Autres constructions

Les autres constructions autorisées dans la zone devront prévoir un parc de stationnement adapté aux activités liées. En cas d'impossibilité de réaliser le stationnement nécessaire sur la parcelle ou l'unité foncière concernée, ce stationnement pourra être aménagé sur un autre espace à la charge du porteur de projet. Cette règle n'est pas applicable pour les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMBLEMES RÉSERVÉS

► Réseaux secs

Toutes les parcelles doivent être raccordées au réseau d'électrification et de télécommunication. Des sources d'énergie alternatives peuvent être mise en œuvre dans la zone.

En cas d'aménagement, les parcelles doivent prévoir la pose de fourreaux permettant le passage éventuel de la fibre optique.

► Eau potable, assainissement non-collectif et eaux pluviales

Se reporter aux dispositions communes.

La zone UB

Concerne un tissu urbain moins dense que la zone UA et la majorité des constructions sont des habitations, implantées en recul par rapport aux voies. Deux secteurs sont différenciés dans la zone UB, le secteur UB1 et le secteur UB2. Le secteur UB1 correspond aux extensions urbaines localisées dans la continuité immédiate de la zone urbaine ancienne.

Le secteur UB2 correspond aux groupements de bâtis qui caractérisent les hameaux du territoire. Afin de recentraliser l'urbanisation vers le centre-bourg et assurer la pérennité de l'identité de ces hameaux, seuls des équipements publics et l'évolution des constructions existantes sont autorisés à la construction.

ZONE URBAINE RECENTE**UB****COMPRENANT**

- **LE SECTEUR UB1**
- **LE SECTEUR UB2**

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			UB1 – UB2
	Exploitation forestière			UB1 – UB2
Habitation	Logement	UB1	UB2	
	Hébergement			UB1 – UB2
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		UB1	UB2
	Restauration			UB1 – UB2
	Commerce de gros			UB1 – UB2
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UB1	UB2	
	Hôtels			UB1 – UB2
	Autres hébergements touristiques			UB1 – UB2
	Cinéma			UB1 – UB2
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			UB1 – UB2
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UB1 – UB2	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UB1	UB2
	Salles d'art et de spectacles			UB1 – UB2
	Équipements sportifs			UB1 – UB2
	Autres équipements recevant du public	UB1 – UB2		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			UB1 – UB2
	Entrepôt			UB1 – UB2
	Bureau			UB1 – UB2
	Centre de congrès et d'exposition			UB1 – UB2
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			UB1 – UB2

ARTICLE 1.2 – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Dans toute la zone UB :

- La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée à condition que la construction/l'infrastructure ne soit pas incompatible avec la proximité de l'habitat.
- L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité.
- En cas de démolition ou destruction d'une construction régulièrement édifiée, la reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 5 ans à compter de la date de ladite démolition ou destruction.

En secteur UB1 :

- Les constructions à usage « d'artisanat » sont uniquement autorisées par voie de changement de destination. Les constructions à usage de « commerce de détail » sont autorisées.
- Les constructions liées à la sous-destination « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » sont autorisées à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 300m² et que les activités liées ne génèrent pas un trafic routier et des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat. L'obligation liée au maximum d'emprise au sol autorisé ne s'applique pas dans le cadre d'un changement de destination de construction existante.

En secteur UB2 :

- La sous-destination « logement » est uniquement autorisée par voie de changement de destination. La réalisation d'extensions ou d'annexes aux constructions à destination de logements sont autorisées.
- La sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est uniquement autorisée par voie de changement de destination et dans le cadre d'une mixité fonctionnelle. Elle ne peut en aucun cas être la seule destination sur une même construction et/ou unité foncière.

ARTICLE 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

- ☒ Mixité des destinations pour une même construction
- ☒ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- ☐ Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

- ☒ Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
- ☐ Aucune mixité

PARTIE 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur

Les mesures particulières relatives à la norme de la hauteur du lexique et de l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

- Constructions principales : La hauteur des constructions principales sera au maximum en R+1. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.
- Extensions : Les extensions, hors surélévations, auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale de la construction principale.

- Annexes : Les annexes ne pourront comporter qu'un seul niveau, correspondant à un rez-de-chaussée, d'une hauteur maximale de 4 mètres.
- Calcul de la hauteur des constructions : Les installations techniques telles que les antennes, cheminées, édicules d'ascenseurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, etc. sont exclues du calcul de la hauteur de la construction.

► Surface

En secteur UB1 :

- Les annexes sont uniquement limitées au respect de la définition présente dans le lexique du règlement.

En secteur UB2 :

- Les annexes ne pourront pas avoir une surface de plancher supérieure à 50 m².
- Les piscines ne pourront pas avoir une emprise au sol supérieure à 60 m².

► Implantation par rapport aux voies ou limites d'emprise publique

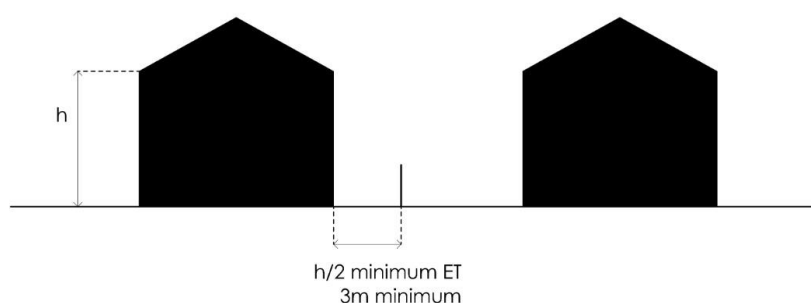
Dans toute la zone UB :

- Constructions principales : Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 5 mètres minimum par rapport à ces voies ou limites d'emprise publique.
Dans le cas où les constructions existantes, sur les parcelles adjacentes au terrain d'assiette du projet, observent un recul inférieur à 5 mètres, le projet de construction doit s'implanter en alignement par rapport à ces constructions.
- Extensions et annexes : Les extensions et les annexes devront observer, à minima, le même recul que les constructions principales.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UB1 :

- Constructions principales : Les constructions devront être implantées, soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives en observant un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction édifiée sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (cf. schéma ci-dessous). Dans le cas d'une implantation en limite(s) séparative(s), il conviendra de s'assurer que les dispositions relatives à la desserte des constructions et au stationnement sont respectées.



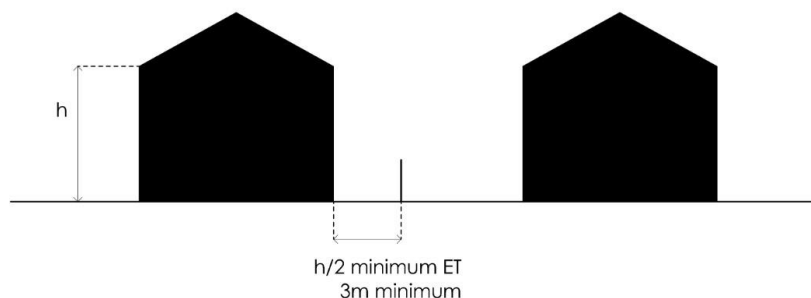
- Extensions : Les extensions dont la hauteur maximale est supérieure à 3,50 mètres devront respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de l'extension, avec un minimum de 3 mètres, par rapport aux limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas si la construction principale est accolée à la limite séparative impactée par le projet d'extension.

L'implantation sur les limites séparatives latérales est autorisée, dans le respect de la règle antérieure, à condition qu'elle ne compromette pas les baies des pièces principales de construction situées sur une parcelle contigüe. Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait de 3 mètres devra être observé.

- Linéaire total des extensions : Le linéaire total des extensions implantées à moins de 3 mètres d'une limite séparative de propriété ne peut excéder 10 mètres. Le calcul se réalise de manière cumulée sur l'ensemble des limites séparatives du terrain d'assiette du projet.
- Annexe : Les annexes dont la hauteur maximale est supérieure à 3,50 mètres devront respecter un retrait d'au moins 3 mètres par aux limites séparatives.

Dans le secteur UB2 :

- Constructions principales : Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives en observant un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction édifiée sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (cf. schéma ci-dessous).



- Extensions : Les extensions devront respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de l'extension, avec un minimum de 3 mètres, par rapport aux limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas si la construction principale est accolée à la limite séparative impactée par le projet d'extension.
- Annexe : Les annexes dont la hauteur maximale est supérieure à 3,50 mètres devront respecter un retrait d'au moins 3 mètres par aux limites séparatives.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

En secteur UB1 :

En limite de voie publique ou privée, les clôtures devront être constituées :

- D'un muret maçonné de 1 mètre maximum surmonté d'un système ajouré. L'ensemble d'une hauteur maximale de 1,70 mètres peut être doublé d'une haie végétale.

En limite séparative, les clôtures devront être constituées :

- D'une haie végétale, d'un mur de clôture et/ou d'une clôture comportant un système ajouré, dans sa totalité ou partiellement d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Le mur de clôture ou la clôture comportant un système ajouré pourra être doublé d'une haie végétale.

En secteur UB2 :

En limite de voie publique ou privée, les clôtures devront être constituées, soit :

- D'un muret maçonné de 1 mètre maximum surmonté d'un système ajouré. L'ensemble d'une hauteur maximale de 1,70 mètres peut être doublé d'une haie végétale.
- D'une clôture grillagée seule d'une hauteur de 1,7 mètres maximum.

En limite séparative, les clôtures devront être constituées :

- Soit d'une haie végétale,
- Soit d'un mur de clôture d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Le mur de clôture pourra être doublé d'une haie végétale.
- Soit d'une clôture comportant un système ajouré, dans sa totalité ou partiellement d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. La clôture comportant un système ajouré pourra être doublé d'une haie végétale.

Sur l'ensemble des dispositifs de clôture :

Tout dispositif de clôture peut être doublé d'une haie végétale. Les haies mono-spécifiques sont à éviter et les haies vives diversifiées à progression lente sont à privilégier. La liste d'essences végétales préconisées est présente à l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les dispositifs de clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon écoulement des eaux.

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

Les toitures des constructions principales et de leurs surélévations devront être constituées de :

- Soit de 4 pans de toiture, avec un maximum de 30 % en pente de toiture.
- Soit de 3 pans de toiture, avec un maximum de 30 % en pente de toiture.
- Soit de 2 pans de toiture, avec un maximum de 35 % en pente de toiture.
- Soit d'une toiture-terrasse. Cette dernière peut être végétalisée.

Les toitures des extensions et des annexes devront :

- Soit de 4 pans de toiture, avec un maximum de 30 % en pente de toiture.
- Soit de 2 pans de toiture, avec un maximum de 35 % en pente de toiture.
- Soit de 3 pans de toiture, avec un maximum de 30 % en pente de toiture.
- Soit d'un seul pan de toiture, avec un maximum de 20 % en pente de toiture.
- Soit d'une toiture-terrasse. Cette dernière peut être végétalisée.

Dans tous les cas, tout projet de construction ou de rénovation de construction existante impliquant la création ou la modification d'une toiture devra nécessairement s'harmoniser avec l'environnement bâti à proximité.

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales (panneaux photovoltaïques, usage de matériaux écologiques...) et architecturales.

► Autres éléments architecturaux

A l'exception de projets apportant des justifications d'ordres techniques, les éléments remarquables des constructions existantes sont à préserver (colombages, encadrements, corniches, etc.).

Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés ou intégrés à l'intérieur des volumes.

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement ou de stockage doivent être aménagés et plantés.

Un arbre devra être planté par tranche de 200 m² d'espace non bâti. Une densité végétale plus importante peut être prévue, notamment pour permettre une meilleure intégration paysagère du bâti. Cette règle n'est pas applicable pour les parcelles d'une surface inférieure à 200m².

Tout arbre abattu dans le cadre d'un projet devra être replanté, sauf impossibilité technique justifiée. Cette obligation peut être remplacée par la transplantation de l'arbre impacté.

Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement, la culture des surfaces concernées et/ou la mise en place de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, parvis...).

En secteur UB1 :

Tout projet de construction neuve ou d'extension doit permettre la conservation d'une surface de pleine terre égale à 40 % du terrain d'assiette ou de l'unité foncière dudit projet. Dans le cas de parcelles ou unités foncières d'une superficie égale ou inférieure à 500 m², la conservation d'une surface de pleine terre égale à 25 % du terrain d'assiette du projet est imposée.

En secteur UB2 :

Tout projet de construction neuve ou d'extension doit permettre la conservation d'une surface de pleine terre égale à 50 % du terrain d'assiette ou de l'unité foncière dudit projet. Dans le cas de parcelles ou unités foncières d'une superficie égale ou inférieure à 500 m², la conservation d'une surface de pleine terre égale à 25 % du terrain d'assiette du projet est imposée.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

► Ensemble des sous-destinations

Tout projet devra prévoir un parc de stationnement adapté à la fréquentation, à la nature et à l'activité de la construction. La validation du projet est conditionnée par sa capacité à assurer les besoins en stationnement sur l'unité foncière et à éviter un report du stationnement sur le domaine public.

► Constructions à vocation de logement

En secteur UB1 :

Tout projet de création de logements et de transformation d'un stationnement existant en habitation devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, de 2 places de stationnement par logement. Dans le cas de parcelles ou unités foncières d'une superficie égale ou inférieure à 500 m², il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans un volume construit. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

En secteur UB2 :

Tout projet de création de logements et de transformation d'un stationnement existant en habitation devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, de deux places de stationnement par logement. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

► Constructions à vocation d'artisanat et d'activités de services

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher créée. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

► Autres constructions

Les autres constructions autorisées dans la zone devront prévoir un parc de stationnement adapté aux activités liées. En cas d'impossibilité de réaliser le stationnement nécessaire sur la parcelle ou l'unité foncière concernée, ce stationnement pourra être aménagé sur un autre espace à la charge du porteur de projet. Cette règle n'est pas applicable pour les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMBLEMES RÉSERVÉS

► Réseaux secs

Toutes les parcelles doivent être raccordées au réseau d'électrification et de télécommunication. Des sources d'énergie alternatives peuvent être mise en œuvre dans la zone.

En cas d'aménagement, les parcelles doivent prévoir la pose de fourreaux permettant le passage éventuel de la fibre optique.

► **Eau potable, assainissement non-collectif et eaux pluviales**

Se reporter aux dispositions communes.

La zone UX

Correspond à des espaces d'ores et déjà urbanisés à vocation d'activités économiques.

ZONE URBAINE VOUÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

UX

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		UX	
	Exploitation forestière		UX	
Habitation	Logement		UX	
	Hébergement			UX
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		UX	
	Restauration			UX
	Commerce de gros			UX
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			UX
	Hôtels			UX
	Autres hébergements touristiques			UX
	Cinéma			UX
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			UX
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UX		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			UX
	Salles d'art et de spectacles			UX
	Equipements sportifs			UX
	Autres équipements recevant du public			UX
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	UX		
	Entrepôt	UX		
	Bureau	UX		
	Centre de congrès et d'exposition			UX
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			UX

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- La sous-destination « Logement » est autorisée en zone UX exclusivement pour les constructions liées à des fonctions de gardiennage. La création d'un seul logement est autorisée par établissement, nouvellement implanté ou existant.
- Les constructions à vocation de logement seront intégrées dans le bâti des activités autorisées dans les zones UX.
- La surface de plancher des logements sera équivalente à 30% maximum de la surface de plancher totale de l'établissement, sans excéder une surface de plancher totale de 120m².

- ▶ La construction d'annexes des logements est interdite dans les zones UX, y compris pour les logements existants. L'extension de ces derniers est autorisée mais limitée aux conditions précisées dans le présent article.
- ▶ Dans la zone UX, seules les constructions à usage d'artisanat sont autorisées pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail ».
- ▶ Dans la zone UX, pour les constructions ayant pour sous-destination « artisanat et commerce de détail », la surface de plancher doit être au minimum de 150 m² par établissement.
- ▶ Les sous-destinations « exploitation agricole » et « exploitation forestière » sont autorisées à condition que ce soit une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- ▶ La présente zone autorise la reconstruction à l'identique et sous dix ans d'une construction régulièrement édifiée, détruite ou démolie. L'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme est applicable.

L 111-15 : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolé, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

- ☒ Mixité des destinations pour une même construction
- ☒ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- ☐ Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

- ☐ Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
- ☒ Aucune mixité

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

▶ Hauteur

Les mesures particulières relatives à la norme de la hauteur du lexique et de l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

- Constructions principales : La hauteur maximale des constructions autorisées est de 10 mètres. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique le requiert. Dans ce cas une justification appropriée devra être présentée.
- Annexes : Les annexes auront une hauteur de 4 mètres maximum.
- Extensions : Les extensions, hors surélévations, auront une hauteur visible maximale égale à celle de la construction principale.
- Calcul de la hauteur des constructions : Les installations techniques telles que les antennes, cheminées, édifices d'ascenseurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, etc. sont exclues du calcul de la hauteur de la construction.

▶ Implantation par rapport aux voies et limites d'emprise publique

L'implantation des constructions par rapport aux voies et limites d'emprise publique respectera la condition suivante :

- Un recul au moins égal à H/2 de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

▶ Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives respectera la condition suivante :

- Un retrait au moins égal à H/2 de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

En limite de voie publique ou privée et en limite(s) séparative(s), les clôtures devront être constituées soit :

- D'un muret maçonné de 1 mètre maximum surmonté d'un système ajouré. L'ensemble d'une hauteur maximale de 1,80 mètre peut être doublé d'une haie végétale.
- D'un système ajouré d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, éventuellement doublé d'une haie située à l'intérieur de la parcelle
- D'une haie végétale.

Les clôtures, murs et murets de clôtures pleins ne devront pas être perpendiculaire au sens de l'écoulement des eaux. Tous les systèmes de clôtures ajourés devront être édifiés pour ne pas gêner l'écoulement des eaux.

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

Les toitures devront :

- Soit être constituées de 4 pans de toiture, avec un maximum de 30 % en pente de toiture.
- Soit être constituées de 2 pans de toiture, avec un maximum de 35 % en pente de toiture.
- Soit être monopentes, avec un maximum de 20 % en pente de toiture.
- Soit être en toitures-terrasses. Cette dernière peut être végétalisée.

Dans tous les cas, tout projet de construction ou de rénovation de construction existante impliquant la création ou la modification d'une toiture devra nécessairement s'harmoniser avec l'environnement bâti à proximité.

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales (panneaux photovoltaïques, usage de matériaux écologiques...) et architecturales.

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet devra prévoir des plantations en raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Cette obligation peut être remplacée par l'installation d'ombrières photovoltaïques.

Tout arbre abattu dans le cadre d'un projet devra être replanté. Cette obligation peut être remplacée par la transplantation de l'arbre impacté.

Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement, la culture des surfaces concernées et/ou la mise en place de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, parvis...).

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

► Ensemble des sous-destinations autorisées

Tout projet devra prévoir un parc de stationnement adapté à la fréquentation, à la nature et à l'activité de la construction. La validation du projet est conditionnée par sa capacité à assurer les besoins en stationnement sur l'unité foncière et à éviter un report du stationnement sur le domaine public.

► Constructions à vocation d'artisanat et de bureaux

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher créée. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

► Autres constructions

Les autres constructions autorisées dans la zone devront prévoir un parc de stationnement adapté aux activités liées. En cas d'impossibilité de réaliser le stationnement nécessaire sur la parcelle ou l'unité foncière concernée, ce stationnement pourra être aménagé sur un autre espace à la charge du porteur de projet.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**► Réseaux secs**

Toutes les parcelles doivent être raccordées au réseau d'électrification et de télécommunication. Des sources d'énergie alternatives peuvent être mise en œuvre dans la zone.

En cas d'aménagement, les parcelles doivent prévoir la pose de fourreaux permettant le passage éventuel de la fibre optique.

► Eau potable, assainissement non-collectif et eaux pluviales

Se reporter aux dispositions communes.

La zone 1AU

Concerne des espaces ouverts à l'urbanisation, localisés en continuité de la trame urbaine et dont la vocation est l'habitat. Une certaine mixité fonctionnelle demeure néanmoins possible dans ces espaces. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précises l'aménagement des zones 1AU.

ZONE A URBANISER**1AU****PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			1AU
	Exploitation forestière			1AU
Habitation	Logement	1AU		
	Hébergement			1AU
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			1AU
	Restauration			1AU
	Commerce de gros			1AU
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1AU		
	Hôtels			1AU
	Autres hébergements touristiques			1AU
	Cinéma			1AU
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			1AU
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		1AU	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			1AU
	Salles d'art et de spectacles			1AU
	Équipements sportifs			1AU
	Autres équipements recevant du public			1AU
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			1AU
	Entrepôt			1AU
	Bureau			1AU
	Centre de congrès et d'exposition			1AU
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			1AU

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée à condition que la construction/l'infrastructure ne soit pas incompatible avec la proximité de l'habitat.

► La sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est autorisée dans le cadre d'une mixité fonctionnelle. Elle ne peut en aucun cas être la seule destination sur une même construction et/ou unité foncière.

- L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité.
- Les constructions autorisées dans la zone AU doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- La présente zone autorise la reconstruction à l'identique et sous dix ans d'une construction régulièrement édifiée, détruite ou démolie. L'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme est applicable.

L.111-15 : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

ARTICLE 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

- ☒ Mixité des destinations pour une même construction
- ☒ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- ☐ Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

- ☒ Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
- ☐ Aucune mixité

PARTIE 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

Les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'appliquent de manière cumulée au présent article.

► Hauteur

Les mesures particulières relatives à la norme de la hauteur du lexique et de l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

- Constructions principales : La hauteur des constructions principales sera au maximum en R+1. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.
- Extensions : Les extensions, hors surélévations, auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale de la construction principale.
- Annexes : Les annexes ne pourront comporter qu'un seul niveau, correspondant à un rez-de-chaussée, d'une hauteur maximale de 4 mètres.
- Calcul de la hauteur des constructions : Les installations techniques telles que les antennes, cheminées, édicules d'ascenseurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, etc. sont exclues du calcul de la hauteur de la construction.

► Surface

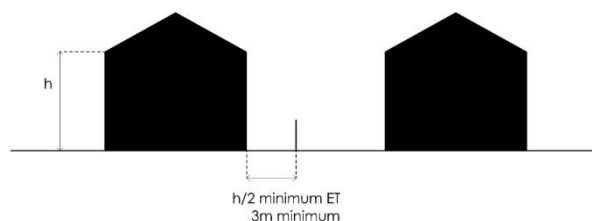
- Annexes : Les annexes ne sont pas réglementées.

► Implantation par rapport aux voies

Non réglementée.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Constructions principales : Les constructions devront être implantées, soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives en observant un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction édifiée sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (cf. schéma ci-dessous). Dans le cas d'une implantation en limite(s) séparative(s), il conviendra de s'assurer que les dispositions relatives au stationnement sont respectées.



- **Extensions :** Les extensions dont la hauteur maximale est supérieure à 3,50 mètres devront respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de l'extension, avec un minimum de 3 mètres, par rapport aux limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas si la construction principale est accolée à la limite séparative impactée par le projet d'extension.

L'implantation sur les limites séparatives latérales est autorisée, dans le respect de la règle antérieure, à condition qu'elle ne compromette pas les baies des pièces principales de construction situées sur une parcelle contigüe. Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait de 3 mètres devra être observé.

- **Annexe :** Les annexes dont la hauteur maximale est supérieure à 3,50 mètres devront respecter un retrait d'au moins 3 mètres par aux limites séparatives.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'appliquent de manière cumulée au présent article.

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

En limite de voie publique ou privée, les clôtures devront être constituées, soit :

- D'un muret maçonné de 1 mètre maximum surmonté d'un système ajouré. L'ensemble d'une hauteur maximale de 1,70 mètres peut être doublé d'une haie végétale.
- D'une clôture grillagée d'une hauteur de 1,7 mètres maximum pouvant être doublée d'une haie végétale.

En limite séparative, les clôtures devront être constituées, soit :

- D'une haie végétale,
- D'un mur de clôture d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Le mur de clôture pourra être doublé d'une haie végétale.
- D'une clôture comportant un système ajouré, dans sa totalité ou partiellement d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. La clôture comportant un système ajouré pourra être doublé d'une haie végétale.

Sur l'ensemble des dispositifs de clôture :

Tout dispositif de clôture peut être doublé d'une haie végétale. Les haies mono-spécifiques sont à éviter et les haies vives diversifiées à progression lente sont à privilégier. La liste d'essences végétales préconisées est présente à l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les dispositifs de clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon écoulement des eaux.

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Les toitures des constructions principales et de leurs surélévations devront être constituées de :

- Soit de 4 pans de toiture, avec un maximum de 30 % en pente de toiture.
- Soit de 3 pans de toiture, avec un maximum de 30 % en pente de toiture.
- Soit de 2 pans de toiture, avec un maximum de 35 % en pente de toiture.
- Soit d'une toiture-terrasse. Cette dernière peut être végétalisée.

Les toitures des extensions et des annexes devront être constituées de :

- Soit de 4 pans de toiture, avec un maximum de 30 % en pente de toiture.
- Soit de 2 pans de toiture, avec un maximum de 35 % en pente de toiture.
- Soit de 3 pans de toiture, avec un maximum de 30 % en pente de toiture.
- Soit d'un seul pan de toiture, avec un maximum de 20 % en pente de toiture.
- Soit d'une toiture-terrasse. Cette dernière peut être végétalisée.

Dans tous les cas, tout projet de construction ou de rénovation de construction existante impliquant la création ou la modification d'une toiture devra nécessairement s'harmoniser avec l'environnement bâti à proximité.

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales (panneaux photovoltaïques, usage de matériaux écologiques...) et architecturales.

► Autres éléments architecturaux

A l'exception de projets apportant des justifications d'ordres techniques, les éléments remarquables des constructions existantes sont à préserver (colombages, encadrements, corniches, etc.).

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'appliquent de manière cumulée au présent article.

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement ou de stockage doivent être aménagés et plantés.

Un arbre devra être planté par tranche de 200 m² d'espace non bâti. Une densité végétale plus importante peut être prévue, notamment pour permettre une meilleure intégration paysagère du bâti. Cette règle n'est pas applicable pour les parcelles d'une surface inférieure à 200m².

Tout arbre abattu dans le cadre d'un projet devra être replanté, sauf impossibilité technique justifiée. Cette obligation peut être remplacée par la transplantation de l'arbre impacté.

Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement, la culture des surfaces concernées et/ou la mise en place de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, parvis...).

Une surface de pleine terre égale à 40 % du terrain d'assiette du projet ou de l'unité foncière devra être conservée. Dans le cas de parcelles ou unités foncières d'une superficie égale ou inférieure à 500 m², la conservation d'une surface de pleine terre égale à 25 % du terrain d'assiette du projet est imposée.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Les recommandations prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'appliquent de manière cumulée au présent article.

► Ensemble des sous-destinations

Tout projet devra prévoir un parc de stationnement adapté à la fréquentation, à la nature et à l'activité de la construction. La validation du projet est conditionnée par sa capacité à assurer les besoins en stationnement sur l'unité foncière et à éviter un report du stationnement sur le domaine public.

► Constructions à vocation de logement

Tout projet de création de logements et de transformation d'un stationnement existant en habitation devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, de 2 places de stationnement par logement. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

L'aménagement d'une place de stationnement en parking du midi est autorisé, sauf dans le périmètre de l'architecte des Bâtiments de France.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**► Réseaux secs**

Toutes les parcelles doivent être raccordées au réseau d'électrification et de télécommunication. Des sources d'énergie alternatives peuvent être mise en œuvre dans la zone.

En cas d'aménagement, les parcelles doivent prévoir la pose de fourreaux permettant le passage éventuel de la fibre optique.

► Eau potable, assainissement non-collectif et eaux pluviales

Se reporter aux dispositions communes.

La zone 1AUx

Concerne des espaces ouverts à l'urbanisation, localisés en continuité de la trame urbaine et dont la vocation principale est l'accueil de services, notamment de santé, et d'activités artisanales de commerces de détail. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) précise l'aménagement de la zone 1AUx.

ZONE A URBANISER VOUÉE AUX ACTIVITÉS DE SERVICES ET D'ARTISANAT

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDIT
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			1AUx
	Exploitation forestière			1AUx
Habitation	Logement		1AUx	
	Hébergement			1AUx
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		1AUx	
	Restauration			1AUx
	Commerce de gros			1AUx
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1AUx	
	Hôtels			1AUx
	Autres hébergements touristiques			1AUx
	Cinéma			1AUx
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			1AUx
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		1AUx	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			1AUx
	Salles d'art et de spectacles			1AUx
	Equipements sportifs			1AUx
	Autres équipements recevant du public			1AUx
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			1AUx
	Entrepôt			1AUx
	Bureau		1AUx	
	Centre de congrès et d'exposition			1AUx
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			1AUx

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- ▶ La sous-destination « Logement » est uniquement autorisée par voie de changement de destination et dans le cadre d'une mixité fonctionnelle. Elle ne peut en aucun cas être la seule destination sur une même construction et/ou unité foncière. Les logements autorisés le sont à condition d'être des logements de fonction.
- ▶ Dans la zone 1AUx, les constructions ayant pour sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des commerces.
- ▶ Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées dans la zone 1AUx à condition de ne pas générer de nuisances pour l'habitat situé à proximité de ces secteurs ou tout autre activité existante.
- ▶ La présente zone autorise la reconstruction à l'identique et sous dix ans d'une construction régulièrement édifiée, détruite ou démolie. L'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme est applicable.
- ▶ L'ensemble des constructions à usage de commerce devront comporter une surface de vente minimale de 100 m².

L.111-15 : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolie, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

▶ Mixité fonctionnelle

Fonctionnelle

- ☒ Mixité des destinations pour une même construction
- ☒ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- ☐ Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

- ☐ Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
- ☒ Aucune mixité

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

▶ Hauteur

Les mesures particulières relatives à la norme de la hauteur du lexique et de l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

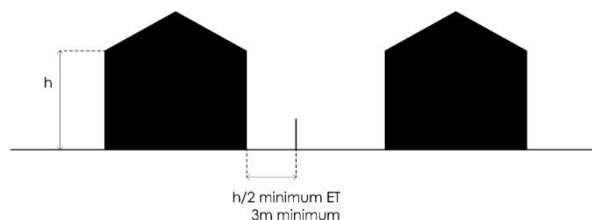
- Constructions principales : La hauteur des constructions principales sera au maximum en R+1.
- Extensions : Les extensions, hors surélévations, auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale de la construction principale.
- Annexes : Les annexes ne pourront comporter qu'un seul niveau, correspondant à un rez-de-chaussée, d'une hauteur maximale de 4 mètres.

▶ Implantation par aux voies ou limites d'emprise publique

L'implantation par rapport aux voies est précisée dans les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes.

▶ Implantation par rapport aux limites séparatives

- Constructions principales : Les constructions devront être implantées, soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives en observant un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction édifiée sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (cf. schéma ci-dessous). Dans le cas d'une implantation en limite(s) séparative(s), il conviendra de s'assurer que les dispositions relatives au stationnement sont respectées.



- Extensions : Les extensions dont la hauteur maximale est supérieure à 3,50 mètres devront respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de l'extension, avec un minimum de 3 mètres, par rapport aux limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas si la construction principale est accolée à la limite séparative impactée par le projet d'extension.

L'implantation sur les limites séparatives latérales est autorisée, dans le respect de la règle antérieure, à condition qu'elle ne compromette pas les baies des pièces principales de construction situées sur une parcelle contigüe. Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait de 3 mètres devra être observé.

Annexe : Les annexes dont la hauteur maximale est supérieure à 3,50 mètres devront respecter un retrait d'au moins 3 mètres par aux limites séparatives.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'appliquent de manière cumulée au présent article.

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

En limite de voie publique ou privée, les clôtures devront être constituées soit :

- D'un muret maçonné de 1 mètre maximum surmonté d'un système ajouré. L'ensemble d'une hauteur maximale de 1,70 mètres peut être doublé d'une haie végétale.
- D'une clôture grillagée seule d'une hauteur de 1,7 mètres maximum.

En limite séparative, les clôtures devront être constituées soit :

- D'une haie végétale,
- D'un mur de clôture et/ou d'une clôture comportant un système ajouré, dans sa totalité ou partiellement d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Le mur de clôture ou la clôture comportant un système ajouré pourra être doublé d'une haie végétale.

Sur l'ensemble des dispositifs de clôture :

Tout dispositif de clôture peut être doublé d'une haie végétale. Les haies mono-spécifiques sont à éviter et les haies vives diversifiées à progression lente sont à privilégier. La liste d'essences végétales préconisées est présente à l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les dispositifs de clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon écoulement des eaux.

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

Les toitures des constructions principales et de leurs surélévations devront être constituées :

- Soit de 4 pans de toiture, avec un maximum de 30 % en pente de toiture.
- Soit de 3 pans de toiture, avec un maximum de 30 % en pente de toiture.
- Soit de 2 pans de toiture, avec un maximum de 35 % en pente de toiture.
- Soit d'une toiture-terrasse. Cette dernière peut être végétalisée.

Les toitures des extensions et des annexes devront être constituées :

- Soit de 4 pans de toiture, avec un maximum de 30 % en pente de toiture.
- Soit de 2 pans de toiture, avec un maximum de 35 % en pente de toiture.
- Soit d'un seul pan de toiture, avec un maximum de 20 % en pente de toiture.
- Soit d'une toiture-terrasse. Cette dernière peut être végétalisée.

Dans tous les cas, tout projet de construction ou de rénovation de construction existante impliquant la création ou la modification d'une toiture devra nécessairement s'harmoniser avec l'environnement bâti à proximité.

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales (panneaux photovoltaïques, usage de matériaux écologiques...) et architecturales.

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'appliquent de manière cumulée au présent article.

Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre tous les 10 mètres en bordure des voies publiques et d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement ou de stockage doivent être aménagés et plantés.

Tout arbre abattu dans le cadre d'un projet devra être replanté, sauf impossibilité technique justifiée. Cette obligation peut être remplacée par la transplantation de l'arbre impacté.

Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement, la culture des surfaces concernées et/ou avec l'utilisation de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, terrasse, parvis, etc.).

Un minimum de 30% pleine terre devra être respecté sur l'unité foncière.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

► Ensemble des sous-destinations autorisées

Dans le cadre de la création d'une nouvelle activité ou de l'extension d'une activité existante, un espace de stationnement de capacité suffisante devra être prévu dans l'unité foncière afin d'assurer l'accueil de la clientèle et du personnel. L'ensemble des besoins en stationnement doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière sauf en cas d'impossibilité foncière justifiée.

► Constructions à vocation de logement

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement par logement. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

► Constructions à vocation de commerces

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créée. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

► Constructions à vocation d'artisanat, d'activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle et bureaux

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher créée. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans la ou les constructions projetées. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

► Autres constructions

Les autres constructions autorisées dans la zone devront prévoir un parc de stationnement adapté à la fréquentation, à la proximité des transports en communs, ainsi qu'à la nature et aux besoins des constructions.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**► Réseaux secs**

Toutes les parcelles doivent être raccordées au réseau d'électrification et de télécommunication. Des sources d'énergie alternatives peuvent être mise en œuvre dans la zone.

En cas d'aménagement, les parcelles doivent prévoir la pose de fourreaux permettant le passage éventuel de la fibre optique.

► Eau potable, assainissement non-collectif et eaux pluviales

Se reporter aux dispositions communes.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES NATURELLES

La zone N

ZONE NATURELLE (N)

Correspond à l'ensemble des espaces ayant une occupation du sol principalement caractérisée par des espaces naturels. Ces espaces ne sont donc pas urbanisés ou à urbaniser.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		N	
	Exploitation forestière		N	
Habitation	Logement		N	
	Hébergement			N
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		N	
	Restauration		N	
	Commerce de gros			N
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		N	
	Hôtels			N
	Autres hébergements touristiques			N
	Cinéma			N
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			N
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	N		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			N
	Salles d'art et de spectacles			N
	Équipements sportifs			N
	Autres équipements recevant du public			N
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			N
	Entrepôt			N
	Bureau			N
	Centre de congrès et d'exposition			N
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			N

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

N

► En zone naturelle, les constructions visées à l'article R.151-25 1° du Code de l'Urbanisme sont autorisées.

R 151-25 : « *Peuvent être autorisées, en zone N :*

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

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

► Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées par voie de changement de destination pour les constructions identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Logement.

► Les constructions ou parties de construction appartenant à la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » doivent conserver les caractéristiques architecturales d'ensemble de la construction.

► En zone naturelle, pourront être admis, sous réserve que, pour chaque site d'exploitation agricole et forestière, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions existantes et futures ne dépasse pas 5 000 m² :

- La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à une activité agricole ou forestière, ou au prolongement de l'acte de production, sous condition :
 - De démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à une exploitation,
 - Qu'ils soient localisés à une distance maximale de 100 mètres du siège d'exploitation ou du bâtiment technique principal, sauf impossibilités techniques et/ou foncières dûment justifiées,
 - De démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale, etc.).
- La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments, installations ou ouvrages techniques de l'exploitation agricole, liés ou destinés au développement d'activités d'accueil à la ferme, sous condition :
 - De démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est accessoire à l'activité agricole,
 - Qu'ils soient situés à 100 mètres maximum des bâtiments et installations existantes de l'exploitation, sauf impossibilités techniques et/ou foncières dûment justifiées,
 - De démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique,
 - De démontrer que le bâtiment a perdu sa fonction agricole première.
- Les constructions à usage d'habitations, sous condition :
 - De démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique à une exploitation agricole pérenne ou en développement,
 - Qu'elles soient distantes de 100 mètres maximum du siège d'exploitation ou du bâtiment technique principal de l'exploitation, sauf impossibilités techniques et/ou foncières dûment justifiées,
 - De ne pas dépasser 250 mètres de surface de plancher.

- L'extension et la surélévation des habitations existantes, sans création de nouveau logement/hébergement, sous réserve :
 - Pour les constructions d'une surface de plancher initiale supérieure ou égale à 150 m², de ne pas dépasser la limite de 30 % de cette surface, avec une surface de plancher totale cumulée de 250 m² au maximum,
 - Pour les constructions dont la surface de plancher initiale est supérieure ou égale à 100 m² et inférieure à 150 m², de ne pas dépasser la limite de 50 % de cette surface, avec une surface de plancher totale cumulée de 250 m² au maximum,
 - Pour les constructions dont la surface de plancher initiale est inférieure à 100 m², de ne pas dépasser la limite de 2/3 de cette surface, avec une surface de plancher total cumulée de 250 m² au maximum,
 - De démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière.
- La construction d'une ou plusieurs annexes (piscines, remises, garages) aux habitations existantes, sans création de nouveau logement/hébergement, sous réserve :
 - Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 mètres de la construction principale,
 - Que leur emprise au sol cumulée ne dépasse pas 50 m², hors piscine.
 - De démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité agricole, pastorale ou forestière.

► La destination « Exploitation agricole et forestière » est autorisée, à condition qu'elles fassent l'objet de mesures d'insertion paysagère et qu'elles prennent en compte les éventuels enjeux environnementaux des espaces concernés et de leur environnement.

► L'ensemble des destinations et sous-destination autorisées dans la zone N ne doivent pas compromettre la qualité des sites, des paysages et de leur environnement naturel.

► Dans la zone N, la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » autorisée ne permet pas le développement de projets de production d'énergies renouvelables.

► La zone N autorisent la reconstruction à l'identique et sous dix ans d'une construction régulièrement édifiée, détruite ou démolie. L'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme est applicable.

L.111-15 : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

- ☒ Mixité des destinations pour une même construction
- ☒ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- ☐ Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

- ☐ Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
- ☒ Aucune mixité

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur

Les mesures particulières relatives à la norme de la hauteur du lexique et de l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

- Logements : les extensions, hors surélévations, auront une hauteur maximale égale à la hauteur de la construction principale. Les annexes auront une hauteur maximale de 4 mètres.
- Hauteur des constructions identifiées au titre de l'article L 151-11 : la hauteur maximale de ces constructions reste inchangée par rapport à l'existant.
- Autres constructions autorisées dans la zone : non réglementé à l'exception des constructions agricoles et forestières qui auront une hauteur maximale de 12 mètres. Une hauteur maximale supérieure peut être autorisée pour des besoins techniques spécifiques au fonctionnement de l'activité, sous réserve de fournir les justifications techniques appropriées.
- Calcul de la hauteur des constructions : Les installations techniques telles que les antennes, cheminées, édifices d'ascenseurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, etc. sont exclues du calcul de la hauteur de la construction.

► Implantation

Conformément à la réglementation départementale, les constructions respecteront des règles de recul par rapport aux axes des routes départementales suivantes dans les secteurs hors agglomération et hors zones constructibles :

- Routes de 2^{ème} catégorie (RD 626B) : recul de 35 mètres de l'axe pour les habitations et 25 mètres de l'axe pour les autres constructions ;
- Route de 4^{ème} catégorie (toutes les départementales traversant la commune, hors la RD 626B) : recul de 15 mètres de l'axe pour les habitations et 10 mètres de l'axe pour les autres constructions.

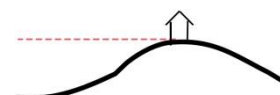
Excepté pour des raisons techniques dûment justifiées, l'implantation des constructions autorisées dans la zone N respectera les principes suivants :



Bonne intégration de la construction



Implantation à éviter



Implantation à proscrire

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

Les clôtures devront être constituées soit :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie. Le système ajouré ne dépassera pas 1,80 mètre de hauteur.
- D'une haie végétale d'essences variées.

Les dispositifs de clôture ne devront pas impacter le bon écoulement des eaux.

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

Les couvertures des toitures mises en œuvre en zone N devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement naturel et paysager ; les teintes criardes sont proscrites.

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales (panneaux photovoltaïques, usage de matériaux écologiques...) et architecturales.

L'emprise au sol maximale des annexes est définie selon les modalités suivantes :

- Garage non-rattaché au volume construit principal et carport : 50 m²
- Piscine : 60 m²
- Autres annexes : 30 m²

Un maximum de 4 annexes (piscine comprise) est autorisé pour une emprise au sol totale cumulée de 50 m². L'emprise au sol totale cumulée n'intègre pas l'emprise au sol des piscines.

► Autres éléments architecturaux

A l'exception de projets apportant des justifications d'ordres techniques, les éléments remarquables des constructions existantes sont à préserver (colombages, encadrements, corniches, etc.).

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres qui seraient supprimés pour rendre possible un projet seront remplacés par un nombre au moins équivalent d'arbres plantés sur la parcelle ou l'unité foncière.

Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement, la culture des surfaces concernées et/ou la mise en place de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, parvis...).

Par ailleurs, tout projet de construction neuve ou d'extension doit intégrer une surface de pleine terre égale à 70 % du terrain d'assiette ou de l'unité foncière dudit projet.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

► Constructions à vocation de logements autorisés dans la zone

Deux places par logement.

En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique et entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES AGRICOLES

La zone A

Concerne la zone agricole où des espaces cultivés ou de pâturage ont été identifiés.

ZONE AGRICOLE (A)**PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		A	
	Exploitation forestière			A
Habitation	Logement		A	
	Hébergement			A
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		A	
	Restauration		A	
	Commerce de gros			A
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		A	
	Hôtels			A
	Autres hébergements touristiques			A
	Cinéma			A
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			A
	Salles d'art et de spectacles			A
	Équipements sportifs			A
	Autres équipements recevant du public			A
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			A
	Entrepôt			A
	Bureau			A
	Centre de congrès et d'exposition			A
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			A

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées par voie de changement de destination pour les constructions identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Logement

► En zone agricole, pourront être admis, sous réserve que, pour chaque site d'exploitation agricole, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions existantes et futures ne dépasse pas 5 000 m² :

- La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à une activité agricole, ou au prolongement de l'acte de production, sous condition :
 - De démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à une exploitation,
 - Qu'ils soient localisés à une distance maximale de 100 mètres du siège d'exploitation ou du bâtiment technique principal, sauf impossibilités techniques et/ou foncières dûment justifiées,
 - De démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale, etc.).
- La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments, installations ou ouvrages techniques de l'exploitation agricole, liés ou destinés au développement d'activités d'accueil à la ferme, sous condition :
 - De démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est accessoire à l'activité agricole,
 - Qu'ils soient situés à 100 mètres maximum des bâtiments et installations existantes de l'exploitation, sauf impossibilités techniques et/ou foncières dûment justifiées,
 - De démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique,
 - De démontrer que le bâtiment a perdu sa fonction agricole première.
- Les constructions à usage d'habitations, sous condition :
 - De démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique à une exploitation agricole pérenne ou en développement,
 - Qu'elles soient distantes de 100 mètres maximum du siège d'exploitation ou du bâtiment technique principal de l'exploitation, sauf impossibilités techniques et/ou foncières dûment justifiées,
 - De ne pas dépasser 250 mètres de surface de plancher.
- L'extension et la surélévation des habitations existantes, sans création de nouveau logement/hébergement, sous réserve :
 - Pour les constructions d'une surface de plancher initiale supérieure ou égale à 150 m², de ne pas dépasser la limite de 30 % de cette surface, avec une surface de plancher totale cumulée de 250 m² au maximum,
 - Pour les constructions dont la surface de plancher initiale est supérieure ou égale à 100 m² et inférieure à 150 m², de ne pas dépasser la limite de 50 % de cette surface, avec une surface de plancher totale cumulée de 250 m² au maximum,
 - Pour les constructions dont la surface de plancher initiale est inférieure à 100 m², de ne pas dépasser la limite de 2/3 de cette surface, avec une surface de plancher total cumulée de 250 m² au maximum,
 - De démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière.
- La construction d'une ou plusieurs annexes (piscines, remises, garages) aux habitations existantes, sans création de nouveau logement/hébergement, sous réserve :
 - Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 mètres de la construction principale,
 - Que leur emprise au sol cumulée ne dépasse pas 50 m², hors piscine.
 - De démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité agricole, pastorale ou forestière.

- L'ensemble des constructions et aménagements autorisés dans la zone A devront être harmonieusement insérés dans leur paysage et leur environnement naturel.
- Dans la zone A, les installations de production d'énergie solaire au sol, de type photovoltaïque, ne sont pas autorisées.
- La présente zone autorise la reconstruction à l'identique et sous dix ans d'une construction régulièrement édifiée, détruite ou démolie. L'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme est applicable.

L.111-15 : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans notwithstanding toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

- ☒ Mixité des destinations pour une même construction
- ☒ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- ☐ Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

- ☐ Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
- ☒ Aucune mixité

PARTIE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur

Les mesures particulières relatives à la norme de la hauteur du lexique et de l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

- Logements : les constructions à vocation de logement autorisées dans la zone A et leurs extensions auront une hauteur maximale de R+1. Dans le cas de logement(s) existant(s), les extensions, hors surélévations, auront une hauteur égale à la hauteur de ce(s) dernier(s). Les annexes auront une hauteur visible de 4 mètres maximum.
- Hauteur des constructions identifiées au titre de l'article L.151-11 : la hauteur maximale de ces constructions reste inchangée par rapport à l'existant.
- Autres constructions autorisées dans la zone : non réglementé à l'exception des constructions agricoles qui auront une hauteur maximale de 12 mètres. Une hauteur maximale supérieure peut être autorisée pour des besoins techniques spécifiques au fonctionnement de l'activité, sous réserve de fournir les justifications techniques appropriées.
- Calcul de la hauteur des constructions : Les installations techniques telles que les antennes, cheminées, édifices d'ascenseurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, etc. sont exclues du calcul de la hauteur de la construction.

► Implantation des constructions agricoles les unes par rapport aux autres

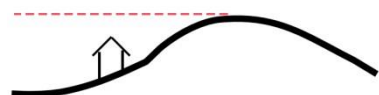
Les constructions agricoles sont implantées à 50 m maximum du siège de l'exploitation afin d'observer une certaine compacité de l'unité bâtie, sauf en cas d'impossibilités techniques dûment justifiées.

► Implantation

Conformément à la réglementation départementale, les constructions respecteront des règles de recul par rapport aux axes des routes départementales suivantes dans les secteurs hors agglomération et hors zones constructibles :

- Routes de 2^{ème} catégorie (RD 626B): recul de 35 mètres de l'axe pour les habitations et 25 mètres de l'axe pour les autres constructions ;
- Route de 4^{ème} catégorie (toutes les départementales traversant la commune, hors la RD 626B) : recul de 15 mètres de l'axe pour les habitations et 10 mètres de l'axe pour les autres constructions.

Excepté pour des raisons techniques dûment justifiées, l'implantation des constructions autorisées dans la zone A respectera les principes suivants :



Bonne intégration de la construction



Implantation à éviter



Implantation à proscrire

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

Les mesures particulières relatives à l'édification des clôtures de l'article DC5 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

Les clôtures devront être constituées soit :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie. Le système ajouré ne dépassera pas 1,80 mètre.
- D'une haie végétale d'essences variées.

Les dispositifs de clôture ne devront pas impacter le bon écoulement des eaux.

► Toitures

Les mesures particulières relatives au traitement des façades et des toitures de l'article DC4 des dispositions communes du présent règlement s'appliquent cumulativement.

Les couvertures des toitures mises en œuvre en zone A devront s'intégrer dans leur environnement naturel et paysager. Les toitures à deux pentes symétriques sont à privilégier. Les teintes criardes sont prosrites.

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales (panneaux photovoltaïques, usage de matériaux écologiques...) et architecturales.

► Autres éléments architecturaux

À l'exception de projets apportant des justifications d'ordres techniques, les éléments remarquables des constructions existantes sont à préserver (colombages, encadrements, corniches, etc.).

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres qui seraient supprimés pour rendre possible un projet seront remplacés par un nombre au moins équivalent d'arbres plantés sur la parcelle ou l'unité foncière.

Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement, la culture des surfaces concernées et/ou la mise en place de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, parvis...).

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

► Constructions à vocation de logements autorisés dans la zone

Deux places de stationnement par logement.

En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique et entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.