

Commune du Rhône - 69

# TERNAY



## PLAN LOCAL D'URBANISME



### 3 – LE REGLEMENT DE LA ZONE UA

Révision prescrite le : Arrêtée le : Approuvée le :	12 Avril 2010 26 Juin 2012 11 Juin 2013
Modification n° 1 approuvée le :	17 Mai 2016
Modification n° 2 approuvée le :	28 Septembre 2021
Modification n° 3 approuvée le :	5 Juillet 2022
Modification n° 4 approuvée le :	Dossier pour enquête publique



## ZONE Ua

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine centrale, équipée, multifonctionnelle, immédiatement constructible et de forte densité où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont à édifier dans le respect de l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi continu par rapport aux limites séparatives de propriété.**

Elle comprend notamment:

- Le secteur historique du bourg : la Grande Rue, une partie de la montée Saint-Mayol, le carrefour Rue de Morze et Route neuve,...
- Le secteur d'extension du centre-bourg, correspondant à la rue de Villeneuve jusqu'à l'impasse de Villeneuve, le groupe scolaire « Les Pierres », l'impasse de l'école,...
- La Rue de Morze jusqu'à l'impasse L. Chaise.

Le renforcement de la centralité et des fonctions urbaines y est privilégié.

Les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction (lotissement, permis de construction valant division ...) à chaque terrain issu de la division, en application de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme.

**Cette zone est concernée par des dispositions particulières telles que mentionnées au titre 1 - Dispositions générales :**

- Une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5(16<sup>E</sup>) du Code de l'urbanisme, pour favoriser une diversification de l'offre de logements (personnes âgées, jeunes ménages,...).
- Des servitudes de mixité sociale (S2 et S4)
- Une servitude de projet (Pr1), au titre de l'article **L151-41-5** du Code de l'urbanisme.
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), Avenue des Pierres
- Des aléas géologiques de types 2 et 3.

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

### RAPPELS

- 
- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
  - 2 - Les travaux, installations et aménagements \*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
  - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
  - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage :
  - agricole
  - d'entrepôt \*
- b) Le camping et le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes \*.
- c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions \* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules \*,
  - les garages collectifs de caravanes \*,
  - les habitations légères de loisirs \*,
  - les carrières.
- d) **Place de l'Eglise, montée des Pavés et l'Avenue des Pierres**, les changements de destination des rez-de-chaussée dédiés à l'ensemble des activités économiques (commerces, artisanats, bureaux...) sont interdits en habitation et garage, tels que mentionnés au plan de détail 4-2.
- e) **Sur la servitude Pr1, les constructions, installations et travaux divers\***, extensions\* d'une superficie supérieure à **20 m<sup>2</sup> de S.D.P.\***, pendant une durée de cinq ans à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- f) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

## **ARTICLE Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis :

- a) Les constructions à usage :
  - D'habitation de plus de **300 m<sup>2</sup> de S.D.P.\***, sous réserve d'affecter un minimum d'un tiers de la S.D.P.\* du programme de logements à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI) ; Le nombre de m<sup>2</sup> de la S.D.P.\* existante est pris en compte dans le calcul global de la S.D.P.\* à l'issue de l'opération. (La S.D.P.\* calculée sera issue des logements situés à la fois sur le terrain objet de la demande, mais également sur le terrain d'origine issu d'une division foncière).
  - D'habitation **de 3 logements ou plus**, sous réserve d'affecter un minimum d'un tiers du programme de logements à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI) ; Le nombre de logements d'origines est pris en compte dans le calcul global du nombre de logements à l'issue de l'opération. (Les nombres de logements comptabilisés seront situés à la fois sur le terrain objet de la demande, mais également sur le terrain d'origine issu d'une division foncière).
  - Dans le cas d'un aménagement ou d'un changement de destination en logement d'une surface de plus de **300 m<sup>2</sup> de S.D.P.\***, un minimum d'un tiers de la S.D.P.\* du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI) ; Le nombre de m<sup>2</sup> de la S.D.P.\* existante est pris en compte dans le calcul global du nombre de logements à l'issue de l'opération.

- (La S.D.P.\* calculée sera issue des logements situés à la fois sur le terrain objet de la demande mais également sur le terrain d'origine issue d'une division foncière).
- Dans le cas d'un aménagement ou d'un changement de destination en logement **aboutissant au moins à 3 logements après travaux**, un minimum d'un tiers du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI) ; Le nombre de logements d'origines est pris en compte dans le calcul global du nombre de logements à l'issue de l'opération. (Les nombres de logements comptabilisés seront situés à la fois sur le terrain objet de la demande, mais également sur le terrain d'origine issu d'une division foncière).
  - D'habitation sur **la servitude S2** mentionnées au document graphique, à condition qu'un minimum de **30 % des logements** soit affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI).
  - D'habitation sur **la servitude S4** mentionnée au document graphique, à condition qu'un minimum de **50 % de la S.D.P.\*** du programme de logements soit affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI) et suivant un taux minimum de densité de **25 logements/hectare**, dès le premier logement créé.
  - Artisanal ou industriel, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par tènement\*.
- b) L'aménagement\* et l'extension\* des constructions existantes dans les limites définies au paragraphe a) pour chaque catégorie de construction et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination\* contraire au statut de la zone.
- c) La reconstruction\* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol\*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements\* compatibles avec la vocation de la zone.

### **ARTICLE Ua 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

*« Il est rappelé que, conformément au Code de l'Urbanisme, les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».*

#### **Accès :**

##### **Règles générales**

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

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;

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

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **Voirie :**

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement\* (lotissements\*, permis groupés\* valant division, Z.A.C.\*...) ne peuvent avoir une largeur inférieure à **5 mètres**.

### **ARTICLE Ua 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **Eau :**

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

#### **Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

##### **Eaux pluviales :**

*Il s'agit de se référer avant tout projet au Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRNI) - Vallée du Rhône aval - secteur amont rive gauche approuvé le 27 Mars 2017 et opposable au PLU.*

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement\*.

Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit de fuite équivalent au débit naturel de **6l/s/hectare** de surface imperméabilisée. Suivant les contraintes du milieu récepteur, les critères de dimensionnement plus contraignants pourront être prescrits.

Ce débit de fuite est rejeté soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel. Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, ...) n'est pas accepté.

Le rejet vers un réseau d'assainissement est soumis à l'autorisation du gestionnaire.



Les constructions doivent être édifiées dans une bande d'implantation prioritaire d'une profondeur maximale de **15 mètres**, comptée à partir de l'alignement\* actuel ou futur.

Les constructions sont à édifier avec un retrait **de 0 à 1 mètre** par rapport à l'alignement\*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

Au-delà de cette bande d'implantation prioritaire, sont autorisés :

- Les constructions à usage d'annexe\*, de piscine ou d'abri de piscine \* ;
- Les constructions, après achèvement de celles édifiées dans la bande d'implantation prioritaire (ou simultanément à leur réalisation), sous réserve que celle-ci soit construite au **2/3 au minimum** du linéaire donnant sur la voie ou l'emprise publique;
- Les extensions\*.

**Ces dispositions ne sont pas exigées :**

- Pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- **Sur le secteur du centre commercial situé Avenue des Pierres. L'implantation des constructions est définie par l'Orientat**~~ion~~**ion d'Aménagement et de Programmation jointe en annexe 2-1**

## **ARTICLE Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

***Rappel:** Les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction (lotissement, permis de construction valant division ...) à chaque terrain issu de la division.*

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

1) Dans la bande d'implantation prioritaire définie à l'article Ua 6 :

En limites séparatives latérales, les constructions doivent être édifiées :

- De manière continue, d'une limite séparative aboutissant aux voies à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies,
- De manière semi continue, à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies. Dans ce cas, la distance entre la construction et la limite séparative qui ne lui est pas contigüe ne doit pas être inférieure à **2 mètres**.

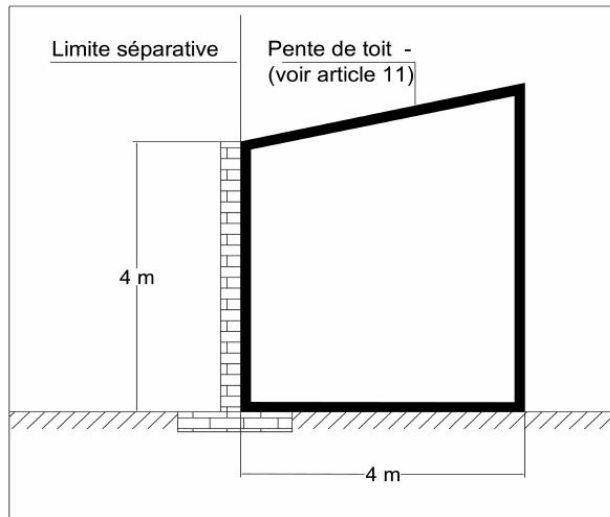
Lorsque le tènement est bordé par plusieurs voies, la règle s'applique chaque fois que la construction s'implante dans la bande d'implantation prioritaire. Il n'y a pas d'obligation à ce que le projet s'implante sur toutes les limites sur voies simultanément.

2) Au-delà de la bande d'implantation prioritaire définie à l'article Ua 6 :

Les constructions sont autorisées, après achèvement de celles implantées dans la bande d'implantation prioritaire (ou simultanément à leur réalisation), selon les règles de calcul suivantes :

2a) Les constructions en limite séparative (latérale et en fond de tènement) sont autorisées dans les conditions suivantes :





Les constructions dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 m sont autorisées.

Entre la limite séparative et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement\* et la reconstruction\* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4 m sans dépasser la hauteur existante.

**2b) Les construction ne jouxtant pas la limite séparative :**

La distance de recul, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 mètres.

**Ces dispositions ne sont pas exigées :**

- Pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Sur le secteur du centre commercial situé Avenue des Pierres. L'implantation des constructions est définie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation jointe en annexe 2-1

**ARTICLE Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

*Rappel: Les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction (lotissement, permis de construction valant division ...) à chaque terrain issu de la division.*

Les constructions doivent avoir une longueur de façade de **30 mètres maximum**.

Au-delà, la distance entre les constructions ne peut être inférieure à **2 m** ;

Toutefois, des éléments de liaisons ouverts (escaliers, Auvent, porches, terrasses, ...) y sont autorisés.

**Cette disposition n'est pas exigée** sur le secteur du centre commercial situé Avenue des Pierres. L'implantation des constructions est définie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation jointe en annexe 2-1 de la manière suivante :

Le rez-de-chaussée peut avoir une longueur supérieure pour assurer une continuité de la façade commerciale.



## **ARTICLE Ua 9 – Emprise au Sol\* des constructions**

Au-delà de la bande d'implantation prioritaire définie à l'article Ua 6, le coefficient d'emprise au sol\* est limité à **0,30**.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions comportant un usage commercial, d'équipement public ou d'intérêt collectif et les piscines.

## **ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximale des constructions**

- 1) La hauteur\* des constructions devra s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent :
  - Dans la bande d'implantation prioritaire définie à l'article Ua 6, la hauteur\* des constructions est limitée à **11 mètres**, mesurée au faîtage (soit un rez-de-chaussée, deux étages et des combles).  
La hauteur des constructions comportant une toiture terrasse est limitée à **10 mètres**, soit 2 niveaux sur rez-de-chaussée.
  - Au-delà de la bande d'implantation prioritaire définie à l'article Ua 6, la hauteur des constructions est limitée à **9 mètres (8 mètres pour les toitures terrasses)**.
- 2) Ces limites peuvent ne pas être exigées :
  - Pour les dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques ;
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\* sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
  - Pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants ;
  - **Sur le secteur du centre commercial situé Avenue des Pierres. La hauteur des constructions est définie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation jointe en annexe 2-1.**

## **ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

Se reporter au titre 6.

Pour les secteurs concernés par les aléas géologiques, se reporter en complément au titre 11 des dispositions générales du présent règlement.

## **ARTICLE Ua 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet ou, à défaut, sur un terrain situé à moins de **50 mètres** de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de S.D.P.\*, complétée par 1 place visiteur pour 3 logements créés (ou 180 m<sup>2</sup> de SDP), sans qu'il puisse être exigé plus de trois places par logement.  
Toutefois, 1 place de stationnement est requise par logement locatif aidé (PLS, PLUS, PLAI).
  - 1 aire de rangement à vélos de 10 m<sup>2</sup> de S.D.P.\*, pour toute opération comportant la construction d'au moins **deux logements en collectif**.
  - Dans le cas d'un changement de destination\* ou de création nouvelle de logements, il est demandé au minimum 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de S.D.P..\*
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie,
  - 1 place par tranche de 2 chambres.
- Pour les autres constructions à usage d'activité économique\*, hors commerce, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de S.D.P.\*.

Pour les aménagements\* et reconstructions\*, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

Sur le secteur du centre commercial situé Avenue des Pierres, les places de stationnement complémentaires seront réalisées comme définie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation jointe en annexe 2-1.

### **ARTICLE Ua 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

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

Ainsi :

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20 %**.
- c) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places** qui pourront être répartis sur l'ensemble du tènement.
- d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs.

### **ARTICLE Ua 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

## **Titre 6 - Aspect extérieur des constructions - Aménagement de leurs abords - Prescriptions de protection**

---

### **Symboles particuliers :**

***\* : Termes définis au titre 7 du présent règlement.***

## Article 11

### INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

---

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

En particulier, l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc. ...).

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc. ...).

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

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

Ainsi, la conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain et non l'inverse, par exemple par la réalisation de murs ou murets de soutènement, en rapport avec les logiques architecturales.

Les enrochements ou murs cyclopéens sont interdits.

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné dans la pente en plusieurs volumes.

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

### ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.

---

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

#### 1 - Façades

**L'insertion paysagère** des constructions nouvelles doit respecter les morphologies et échelles du bâti existant sur la commune.

Les façades sur rue doivent comporter une rupture tous les **15 m** (marquage vertical, retrait, décroché de volume, changement de couleurs ou de hauteur...).

Les constructions dont la façade est supérieure à **30 m de long**, devront présenter une rupture de la façade dans au moins **2 dimensions (hauteur, longueur ou largeur)**, éventuellement joints (auvent, porche, escalier, terrasse, ...).

Dans ce cas, la règle d'implantation sera celle de la **semi continuité** par rapport aux limites séparatives de propriété.

Sur le secteur du centre commercial situé Avenue des Pierres, les façades des constructions sont définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation jointe en annexe 2-1.

Ces prescriptions doivent permettre de conserver l'identité du village, de maîtriser la densité des constructions et maintenir des vues ouvertes sur les jardins en accord avec l'échelle des constructions existantes, rappelant ainsi la volumétrie du bâti liée à un parcellaire d'origine agricole étroit.

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

**En zone Ua :**

- Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assise régulière) seront laissés apparents, sauf dans le cas d'un parement très dégradé.
- Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits et la couche de finition devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble.

**2 - Ouvertures**

Les proportions et les modénatures des fenêtres des **constructions neuves** d'expression architecturale non contemporaine devront avoir la plus grande dimension dans le sens de la hauteur et présenteront un rapport hauteur/largeur au moins égal à **1,4 pour des dimensions supérieures à 0,80 m.**

Il en est de même pour le percement de **nouvelles fenêtres** ou la réalisation des extensions. Ces menuiseries, si elles ne présentent pas les mêmes caractéristiques que les menuiseries du bâti existant, devront respecter ce principe.

**3 - Toitures**

Lorsque plusieurs volumes composent le bâti, les volumes devront s'implanter de manière à ce que les différents corps de bâtiments respectent un plan orthogonal ou parallèle entre eux.

Les constructions devront présenter des volumes simples partant de préférence des toitures deux pans en évitant une trop grande complexité de volume.

La ligne de faîtage doit mesurer au moins un tiers de la ligne du mur gouttereau.

- Les toitures doivent avoir une pente comprise entre **25% et 45%** avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).
- Les toitures à 1 pente sont autorisées pour les volumes annexes d'une S.D.P. inférieure à **20 m<sup>2</sup>** adossés à un plus grand volume ou à une limite séparative.
- Dans le cas où la construction ou l'extension est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente, etc. ...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie (toiture végétale, toiture réservoir, terrasse accessible, ...).

Les toitures dites « traditionnelles » doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle de type creuses ou romanes

Excepté pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité, la teinte devra être:

- rouge
- brune, lorsqu'il s'agit de rénover une toiture déjà couverte en brun.

Pour les **constructions ou extensions** de conception contemporaine, de type vérandas ou annexes d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site naturel ou bâti soit établie.

**Pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité**, la pente peut être comprise entre **5 et 45 %**.

**En zone Ua :**

- Pour les changements de toiture dont l'existant présente des tuiles creuses ou canal, (tuiles « ronde » non mécaniques), les nouvelles tuiles seront identiques (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes en chapeau et neuve en courant). La teinte des tuiles sera rouge naturel.
- Pour le bâti ancien, un châssis de 55 cm x 78 cm (comme dimension maximale) sera toléré pour accéder au toit. Il sera traité comme les tabatières anciennes (recoupé verticalement et avec les mêmes profils).

**4 - Clôtures**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures séparatives des terrains comme à celles à édifier en bordure de voies.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- L'harmonie doit être recherchée :
  - Dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes.
  - Dans leur aspect (couleur, matériaux, etc. ...) avec la construction principale.
  - Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, gaz, etc. ... doivent être intégrés au dispositif de clôture.
- Les clôtures doivent être de conception simple. **3 principes** sont autorisés :
  - **La haie naturelle** : Elle doit être constituée d'essences locales panachées de 1/3 de persistant maximum.  
Elle peut être éventuellement doublée d'un grillage ou encore par une murette d'une hauteur maximum de **0,20 m**, surmontée par un grillage. La hauteur totale est limitée à 1,60 m.
  - **Le muret** : il s'agit d'un élément maçonné d'une hauteur maximale de **1,60 m** tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies. Il ne peut être surmonté par un grillage. Le muret est à hauteur d'homme et permet de voir au-delà de la limite.
  - **Le mur** est utilisé uniquement :
    - dans les sites anciens où une harmonie avec des murs existants est nécessaire,
    - lorsqu'ils ont pour objet de créer des continuités urbaines, un front de rue
    - lorsqu'elles s'intègrent à l'architecture des constructions.
    - lorsque une construction est implantée sur la limite de propriété.
    - Pour les secteurs affectés par le bruit (se reporter au plan de prescriptions particulières), la hauteur peut être portée à 2,50 m.
    - La hauteur est limitée à **2 mètres** entre deux tenements privés voisins.

Des éléments d'animations peuvent permettre de rompre avec l'uniformité d'un mur continu (portail, façade de bâtiment, grille...).

La hauteur maximale autorisée du mur est de **2,00 m**, mais peut être ponctuellement supérieure pour une meilleure intégration au terrain naturel, dans le cas où **la pente du terrain est supérieure à 10 % et nécessite la réalisation d'un mur de soutènement**.

- Tout élément de clôture d'un style étranger à la région ou ne correspondant pas aux principes ci-dessus énoncés est interdit.
- La hauteur de la clôture est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas et le point le plus élevé de la clôture avant terrassement.
- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

- La couleur des enduits doit être compatible avec la palette des couleurs jointe en annexe 7 et déposée en mairie.  
Les murs et murets doivent être recouverts d'une couvertine (pierre locale, tôle peinte dans la teinte des huisseries, ...).
- En zones Ux, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

## 5 – Les annexes

Les constructions à usage d'annexe devront s'intégrer d'une manière harmonieuse avec le bâtiment principal.

Dans le cas où l'annexe est visible depuis les voies ou emprise publique, les façades et la toiture devront être dans les mêmes aspects que le bâtiment principal.

Cette mesure ne s'applique pas pour les abris de jardin dont la **S.D.P.\*** est inférieure à 10 m².

Des murs ou des haies sont imposés pour masquer les annexes ou les aires de stockages extérieurs lorsqu'elles sont visibles depuis l'environnement proche ou lointain, en référence au R431-10 du code de l'urbanisme.

### Les silos de collecte des ordures ménagères (OM)

Un **espace de collecte** des Ordures Ménagères (OM) de type Silo enterré peut être réalisé sur l'espace public et en limite d'opération, sous réserve de l'autorisation du SITOM et du gestionnaire de cet espace,.

## 6 – Les équipements

Les équipements liés au développement durable, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradictions avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public.

Les équipements techniques (paraboles, climatiseurs, pompe à chaleur) ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Les paraboles ne peuvent être installées en façade.

Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, éoliennes) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).



## 7 – Prescriptions particulières applicables à certaines constructions

**7-1 Les constructions de conception architecturale contemporaine**

Les constructions de conception architecturale contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

L'expression "contemporaine" peut être définie :

- par l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en oeuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.
- par l'usage d'un toit végétalisé.

Dans ces conditions, elles ne sont pas soumises aux paragraphes 1 - Façades et 2 - Toitures du présent règlement.

**7-2 Les éléments du patrimoine paysager bâti à protéger, repérés au plan graphique au titre de l'article L123-1-5(7è) du Code de l'Urbanisme.**

Pour l'ensemble des éléments bâtis repérés :

- Ils sont soumis au permis de démolir
- Tout aménagement \* ou travaux (de type percement de baie, création de nouveaux planchers, etc....), entraînant la modification des volumes et de l'aspect existant peuvent être interdits.

D'une manière générale, s'appliqueront les règles suivantes :

- **Les adjonctions, extensions, surélévations** devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture traditionnelle. En ce qui concerne la transformation des bâtiments initialement à usage d'activité économique, l'architecture primitive du bâtiment devra transparaître au travers des modifications envisagées (conservation d'éléments caractéristiques : portails, sheds, cheminée, ouvertures, montoirs, etc...). Les volumes principaux seront conservés ou mis en valeur ; les orientations initiales seront respectées.
- **Les éléments d'architecture anciens** présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.
- **Les modifications** pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant.
- **Les détails architecturaux** créés en superstructure toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers, etc...) devront procéder d'une technique et présenter un aspect, en harmonie avec la technologie du bâtiment existant.
- Autant que possible **les ouvrages en pierre** devront conserver leurs aspects initiaux.

- Il est recommandé, pour **les immeubles anciens** de construction saine, de ravalier les façades, de faire ressortir l'appareillage originel, d'utiliser les matériaux d'origine dans leur nature et dans leur mise en oeuvre, de garder aux ouvertures des proportions identiques et aux menuiseries le même dessin. Les extensions, adjonctions pourront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux, utilisant un sable de carrière concassé, très foncé, à haute teneur en fer et mica, mis en oeuvre à la taloche puis gratté ou brossé.
- **Les percements d'ouvertures** feront l'objet de soins tout particulier. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades. Les fenêtres plus hautes que larges présenteront un rapport hauteur/largeur au moins égal à **1,4** pour des dimensions supérieures à **0,80 m**. Pour les dimensions inférieures à **0,80 m**, ce rapport pourra se **rapprocher de 1**.

Les dimensions de ces ouvertures seront différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent ; plus l'étage sera élevé, plus les dimensions seront réduites.

- **Les jambages et linteaux** devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés. Le pétitionnaire devra joindre à la demande de permis de construire un descriptif très détaillé présentant de façon claire le traitement de ces ouvertures.  
Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.
- En ce qui concerne **les habitations**, les toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, ou les toitures des extensions à réaliser, devront être recouvertes de tuiles de couleur rouge terre cuite, posées sur liteaux voliges et autres procédés traditionnels ou sur plaque industrialisée prévue à cet effet, de forme canal, romane ou similaire. L'inclinaison des différents pans de toiture sera homogène sur l'ensemble du bâti.