AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. REGLEMENT

- *PLU approuvé le 12 juillet 2017*
- *Modification n°1 du PLU approuvée le 3 juin 2022*
- *Révision allégée n°1 du PLU approuvée le 10 mars 2023*
- *Modification n°2 du PLU approuvée le 24 septembre 2026*

Lorgues

COMMUNE DE LORGUES

AR Prefecture

083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

SOMMAIRE

SOMMAIRE **3**

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES **5**

TITRE II – LEXIQUE DU PLU VALANT DISPOSITIONS GENERALES **23**

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **33**

ZONE UA 35
ZONE UB 43
ZONE UC 51
ZONE UD 58
ZONE UE 66

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **72**

ZONE 1AU 73
ZONE 1AUE 81

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES **87**

ZONE A 88

TITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES **98**

ZONE N 99

TITRE VII – LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES **107**

TITRE VIII - ANNEXES **111**

ANNEXE AU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 113
ANNEXE RELATIVE AU RISQUE FEU DE FORET 114
ANNEXE RELATIVE A LA DOCTRINE DE LA MISE INTER-SERVICES EAU DE LA NATURE DU VAR CONCERNANT LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET LEUR REGULATION 116

AR Prefecture

083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

Titre I -
Dispositions générales

Nota Bene : l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ayant été prescrite avant l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, celui-ci n'est pas intégralement concerné par la recodification du Code de l'urbanisme. Au titre de l'article 12 du décret précité, les dispositions des articles R123-1 à R123-14 demeurent applicables dans leur écriture préalable au 1er janvier 2016.

AR Prefecture

083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ARTICLE DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le Plan Local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Lorgues.

ARTICLE DG 2 – PORTÉE DU RÈGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R123-4 et R123-9 du Code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

a) Les règles de PLU se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R.111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 du Code de l'urbanisme.
Sont et demeurent applicables au territoire communal :
1. Les articles d'ordre public du Code de l'urbanisme :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- R.111-15 : respect des préoccupations de l'environnement,
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2. Restent applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions des articles L.121-1, L.111-1-4, L.111-8, L.111-10, L.421-4 et L.421-5 du Code de l'urbanisme.

b) S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment celles concernant :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, annexées au présent PLU ;
- Les zones de risques d'inondations à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions de l'article DG 4.1 ;
- Les zones de risques de mouvements de terrains à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions de l'article DG 4.2 ;
- Les zones exposées aux bruits de transport terrestre à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions de l'article DG.4.5 ;
- Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :
  - la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
  - la loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
  - les périmètres visés à l'article R.123-13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur les documents graphiques,
  - les zones d'application du droit de préemption urbain instauré par la délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE DG 3 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONE ET VOCATION RESPECTIVE DE CHAQUE ZONE

Le territoire couvert par le PLU est divisé en 4 type de zones :

- Les zones urbaines : U
- Les zones à urbaniser : AU
- Les zones agricoles : A
- Les zones naturelles : N

3.1. Les zones urbaines (U), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 2 sont :

- **La zone UA** : parties urbanisées anciennes. Elle se décline en 3 secteurs :
  - **le secteur UAa** identifie la partie médiévale du centre-ville,
  - **le secteur UAb** identifie la partie XIXème du centre-ville,
  - **le secteur UAh** identifie des noyaux anciens de hameaux.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

-

- **La zone UB** : quartiers d'habitat, extensions urbaines en périphérie du centre-ville. Cette zone comprend deux **secteurs UBa et UBb**.
- **La zone UC** : quartiers à forte dominante d'habitat pavillonnaire.
- **La zone UD** : quartiers à forte dominante d'habitat pavillonnaire de faible densité. Cette zone comprend deux **secteurs UDa et UDb**.
- **La zone UE** : zone d'activités économiques.

3.2. Les zones à urbaniser (AU), reprises dans le Titre III du présent document, sont destinées à être urbanisées. Elles comprennent :

- **La zone 1AU** : zone à urbaniser sous forme d'opérations d'ensemble pour l'accueil résidentiel, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et pour laquelle une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été définie. Cette zone comprend deux **secteurs 1AUa et 1AUb**.
- **La zone 1AUe** : Zone à urbaniser sous forme d'opérations d'ensemble pour l'accueil d'activités économiques.

3.3. La zone agricole A, reprise dans le Titre IV du présent document, regroupe les parties du territoire communal à usage agricole. Elle comprend :

- **deux secteurs Ah1 et Ah2**, pour le développement l'agrotourisme ;
- **un secteur Apr**, protégé en raison de son intérêt paysager et/ou écologique.

3.4. La zone naturelle N, reprise dans le Titre V du présent document, regroupe les parties du territoire communal pour leur dominante « naturelle ». Elle comprend :

- **deux secteurs NL1 et NL2** recouvrant des espaces récréatifs et sportifs ;
- **un secteur Nh** réservé pour l'activité hôtelière et de restauration
- **un secteur Npr** , protégé en raison de son intérêt paysager et/ou écologique.

3.5. Les documents graphiques comportent également :

Des marges de recul le long des voies

Les périmètres des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les éléments de la trame verte et bleue

- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.
- Les Espaces Verts Protégés, dont les modalités de la réglementation applicable sont exposées à l'article 6 des Dispositions Générales.

Les outils de protection et de valorisation du paysage et du patrimoine bâti

- Les éléments bâtis ou végétaux protégés, dont les modalités de la réglementation applicable sont exposées à l'article 5 des dispositions générales.

Les programmes de travaux et d'équipements

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Les outils au service de la mixité sociale

- Les servitudes de mixité sociale en application des articles L.151-15 et L.151-41 4° du Code de l'urbanisme.

Les servitudes liées à la sécurité publique

- Les secteurs inondables identifiés par le PPRi.
- Les zones d'Expansion de Crues dans lesquelles les règles de constructibilité sont exposées à l'article 4 des Dispositions Générales.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ARTICLE DG 4 – ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES

4.1. Risque inondation

Le Plan de Prévention des Risques Inondations lié à la présence de l'Argens et de la Florieye a été approuvé par arrêté préfectoral le 20 décembre 2013.

Un report indicatif sur les documents de zonage du PLU expose les secteurs concernés par le PPRi appliqué. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Intégration des dispositions du projet de PPRi dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Le PPRI constitue une servitude d'utilité publique qui s'applique nonobstant les dispositions d'urbanisme du PLU. Ainsi, lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRi, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU augmentées des prescriptions du PPRi. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Le plan de zonage et le règlement du PPRi approuvé sont annexés au présent PLU.

4.2. Zones d'Expansion de Crues (ZEC)[1]

Les zones d'expansion des crues sont des espaces naturels recevant naturellement les eaux de débordement des cours d'eau et les eaux de ruissellement des versants lors d'épisode pluvieux.
Ces zones participent naturellement à la limitation des débits écoulés en réduisant la fréquence des débordements des cours d'eau. Sans aménagement particulier et du seul fait de leur emplacement et de leur topographie, les ZEC retiennent et ralentissent une partie des eaux et freinent la propagation des crues.

Celles-ci sont repérées sur le document graphique.

Nonobstant les occupations et utilisations du sol admises dans la zone du PLU concernée par une ZEC, sont interdits :

- toutes constructions à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes, telles que établissements recevant du public, habitats touristiques collectifs, centres de vacances, campings, stationnements collectifs de caravanage, centre de gestion de crise, etc...;
- tous remblais, constructions, installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception des ouvrages de ralentissement des ruissellements ou de stockage des eaux participants à la prévention des inondations par ralentissement des ruissellements et rétention des eaux.
- le stockage des produits polluants ou dangereux susceptibles de polluer l'eau et les espaces environnants dans le cadre d'une inondation ;
- l'implantation de parcs en dur destinés à l'élevage des animaux, à l'exception toutefois des filets légers mis en place temporairement.

Sont seuls autorisés :

- les travaux d'entretien et de gestion courantes des biens et activités existants ; à condition qu'ils n'augmentent pas les vitesses d''écoulement des eaux, qu'ils ne soient pas implantés selon le sens du courant et n'aggravent pas les risques en aval :
- certaines infrastructures publiques de type réseaux et les ouvrages techniques nécessaires à ces installations après étude précise des conditions locales des écoulements en vue de la prescription des adaptations nécessaires à leur vulnérabilité de façon à les rendre pérennes aux aléas les plus forts sans aggravation de l'aléa en aval;
- les installations et travaux divers destinés à ralentir l'écoulement ou améliorer le stockage des eaux, ou à réduire le risque en aval.

Sont seuls autorisés sous réserve qu'une étude hydraulique locale et précise, prenant en compte le bassin versant amont intercepté au droit du projet, détermine les modes constructifs et les prescriptions à respecter

[1] *La définition des Zones d'Expansion des Crues (ZEC) utilisée dans l'étude de l'actionn°30 du PAPI Argens intitulée "étude en vue de préserver et optimiser le fonctionnement des zones d'expansion des crues identifiées sur le bassi versant de l'Argens" est une définition élargie de celle couramment admise par les Services de l'Etat dans le cadre de la circulaire du 24 janvier 1994 car elle intègre deux types d'espaces distincts :*
· les zones d'expansion des crues de type «ZEC de lit majeur » qui se caractérisent par des espaces directement connectés à une rivière, mobilisés en crue et participant à l'étalement de la pointe de la crue : zones d'écoulement en période de crue, zones d'expansion jouant un effet de ralentissement dynamique, zones de rétention par accumulation temporaire.
· les zones d'expansion des crues de type « ZEC de versant » qui se caractérisent par des espaces situés en tête de bassin versant qui favorisent l'infiltration des eaux ou l'étalement des ruissellements et retardent la concentration des débits des cours d'eau : dépressions morphologiques, espaces aménagés en restanques, végétation dense, fossés transversaux à la pente, etc.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

de façon à rendre compatibles les aménagements avec les aléas hydrauliques locaux sans aggraver l'intensité, l'extension et la durée de l'inondation en aval :

- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction ;
- les clôtures ;
- les cultures et plantations implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des eaux ;
- les constructions annexes non couvertes et non closes des habitations ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

4.2. Alea retrait gonflement des argiles

La commune de Lorgues est concernée, à l'instar de nombreuses autres communes du département du Var, par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, en particulier dans les secteurs où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Un porter à connaissance de l'aléa sur le sujet a été communiqué à la commune. Ce document comprend une cartographie communale du risque réalisée en 2007. Cette carte montre la présence de plusieurs secteurs concernés par un aléa moyen même si la majorité du territoire est soumis à un aléa faible.

La totalité du document porté à connaissance par l'Etat est annexée au PLU. Ce document fixe les principes pour la prise en compte du risque naturel mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

4.3. Risque Sismique

Une nouvelle classification est entrée en vigueur en mai 2011.

Le territoire de Lorgues est situé en zone 2 de sismicité faible. Dans cette zone, les aléas sismiques sont à peine perceptibles par les habitants. Pour autant, une nouvelle classification est entrée en vigueur en mai 2011:

- deux Décrets du 22/10/2010 (N°2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique, N°2010-1255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français)
- un arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments d'après la nouvelle loi de 2011 sur les risques naturels.

Les bâtiments neufs situés en zone de sismicité 3 doivent répondre aux normes suivantes :

Catégorie / Zone	I (hangars..)	II (maisons individuelles)		III (établissements)	IV (protection primordiale)
Zone 1	aucune exigence				
Zone 2	aucune exigence				Eurocode 8
Zone 3	aucune exigence	règles simplifiées PSMI	Eurocode 8		Eurocode 8
Zone 4	aucune exigence	règles simplifiées PSMI	Eurocode 8		Eurocode 8
Zone 5 (Antilles)	aucune exigence	règles simplifiées CPMI Antilles	Eurocode 8		Eurocode 8

Source : DDRM66

4.4. Risque de transports de matières dangereuses (TMD) lié au le gazoduc et oléoduc La Mède-Puget-sur-Argens

Le nord du territoire de Lorgues est traversé, d'Est en Ouest, par deux ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

Tableau de synthèse des ouvrages présents sur la commune (source CGRT-Gaz)

CANALISATIONS	DN	PMS (bar)	(1) Zone de dangers très graves Distance (m) (ELS)	(1) Zone de dangers graves Distance (m) (PEL)	(1) Zone de dangers significatifs Distance (m) (IRE)
ARTERE DE PROVENCE	400	67.7	105	150	190
TARADEAU – LE CANNET DES MAURES COUP DP	100	67.7	15	20	30
POSTES					
LORGUES DP			35	35	35

(1) Zones de dangers définies dans la circulaire 2006-55 ou BSEI n°06-254

Concernant le gazoduc et l'oléoduc, les risques relèvent de 2 scénarios : une perte de confinement de la canalisation au travers d'une fissure ou d'une corrosion sur un tube ou avec rupture franche suite à une agression externe.

Ces canalisation font l'objet d'une servitude d'utilité publique qui s'applique nonobstant les dispositions d'urbanisme du PLU. Ainsi, lorsqu'un terrain se trouve situé dans le périmètre de la servitude, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU augmentées des prescriptions de la servitude. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

La servitude est annexée au PLU.

4.5. Voies bruyantes

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements ;
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit ;
- de l'arrêté préfectoral du 1er août 2014 relatif au classement des voies bruyantes.

Le territoire de Lorgues est concerné par le classement à l'égard du bruit des RD 10 et RD 562.

Les zones de bruit sont repérées au document graphique Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Les arrêtés fixant leurs dispositions sont également portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

Voie bruyante	**Niveau sonore de référence LAeq en dB (A)**		**Catégorie de l'infrastructure**	**Largeur maximale de la zone affectée par le bruit**
	LAeq (22h-6h)	LAeq (6h-22h)		
Route départementale RD10	65 < L < ou = 70	60 < L < ou =70	**4**	**30m**
Route départementale RD562	65 < L < ou = 70	60 < L < ou =70	**4**	**30m**

4.6. Alea ruissellement / marges de recul

Afin de prendre en compte le ruissellement, en sus des règles définies dans chacune des zones, les constructions (hormis les travaux de création, d'extension ou d'aménagement d'infrastructures et de réseaux ainsi que les équipements liés à leur exploitation) devront respecter un recul minimal de :

- 30 mètres à partir du haut de la berge ou du parement latéral pour le réseau hydrographique ;
- 10 mètres à partir de l'axe d'écoulement pour tous les autres écoulements tels que les vallats, les rus et les canaux susceptibles de déborder.

Toutefois, dans les zones urbanisées, les marges de recul définies précédemment sont réduites à 5 mètres de part et d'autre de l'écoulement, sous réserve des dispositions des zones concernées, pour :

- les surélévations de bâtiments existants et les piscines enterrées et locaux annexes qui leur sont strictement liés ;
- les constructions en dents creuses dans les zones urbaines ;
- les clôtures à condition d'assurer l'équilibre hydraulique.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

4.7. Risque d'incendie de forêt

Le risque d'incendie de forêt lié aux massifs forestiers de Lorgues ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques.

Néanmoins, des Obligations Légales de Débroussaillement (OLD), définies par l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var, s'appliquent aux zones suivantes :

- les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues ;
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent.

La présence d'espaces boisés classés dans le PLU ne fait pas obstacle à ces obligations.

Ces arrêtés sont joints en annexe du présent PLU.

ARTICLE DG 5 – REGLES RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET NATUREL

5.1 – Protection du patrimoine archéologique

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques peut provoquer au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.
Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous-Direction de l'archéologie, au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risques d'arrêt de travaux) il est demandé, en cas de découvertes aux Maîtres d'Ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à l'adresse ci-dessous dès que les esquisses de plans de constructions sont arrêtées :

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES
SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE
Batiment Austerlitz
21 Allée Claude Forbin
CS 80783
13625 AIX EN PROVENCE Cedex 1

5.2 – Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain (ZPPAU)

La ZPPAU, créée en application de la loi du 7 janvier 1983, et exécutoire depuis le 30 août 1993, instaure une servitude de protection autour du centre-ville et de Saint Ferréol. Elle constitue une servitude d'utilité publique qui figure en annexe du PLU.
A l'intérieur du périmètre concerné, soumis à un règlement architectural particulier :

- Tous les travaux, y compris les démolitions, sont soumis à autorisation ;
- Toutes les autorisations sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- Cet avis conforme s'impose à l'autorité qui délivre le permis.

5.3 – Eléments bâtis et paysagers remarquables identifiés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Les articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme permettent, dans le cadre du PLU :

- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, 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. »
- « d'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. »

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

a. Règle générale

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

b. Bâti d'intérêt patrimonial

Le Plan Local d'Urbanisme identifie sur les documents graphiques :

- des bâtiments remarquables ;
- des périmètres bâtis d'intérêt patrimonial.

Les bâtiments et des périmètres bâtis d'intérêt patrimonial, repérés sur le plan de zonage sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- *Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés*, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité. Toutefois, particulièrement pour le bâtiment remarquable « P8 – Château de la Martinette », les matériaux et les styles architecturaux contemporains sont autorisés.
- *A l'intérieur des périmètres bâtis d'intérêt patrimonial,* les travaux sur constructions existantes et les nouvelles constructions ne doivent pas compromettre la cohérence de l'organisation, de la volumétrie et de la qualité architecturale d'ensemble du paysage dans lequel ils s'insèrent.
- *Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables* doivent :
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
  - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
  - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale, proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires.
  - Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Liste des bâtiments remarquables

N°	Description		Description
P1	Château de Sainte-Foy	P16	Chapelle Notre-Dame de Florieye
P2	Chapelle de Sainte-Foy	P17	Château Saint-Hubert
P3	Dolmen	P18	Château Roubine
P4	Château de Mappe	P19	Chapelle de Saint-Barthélemy
P5	Pont sur l'Argens / aqueduc	P20	Chapelle Sainte-Anne
P6	Aqueduc	P21	Chapelle Ermitage Saint-Ferréol
P7	Aqueduc	P22	Chapelle Saint-Honorat
P8	Château La Martinette	P23	Couvent du Relars
P9	Chapelle Saint-Jaume	P24	Couvent des Tufs
P10	Ruines de la chapelle Saint-Peyre	P25	Chapelle Saint-François
P11	Château de Saint-Christophe	P26	Chapelle Notre-Dame de Pitié
P12	Pigeonnier du château de Saint-Christophe	P27	Ancien relais de chasse
P13	Château de Saint-Louis	P28	Bastide du Colombier
P14	Château Les Crottes	P29	Aqueduc / Canalisation ancienne
P15	Chapelle Saint-Jean	P30	Façade de la cave coopérative

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

Liste des hameaux d'intérêt patrimonial

N°	Description
H1	Hameau « Saint-Jaume »
H2	Hameau « Chateau Renard »
H3	Hameau « Les Salettes »
H4	Hameau « Les Bastides Neuves »
H5	Hameau « Les Mauniers »
H6	Hameau « Vignaubières »
H7	Hameau « Les Girards »
H8	Hameau « Saint-Anne »
H9	Hameau « Les Manéous »
H10	Hameau Les Mourres-Descalis »
H11	Hameau « Les Pailles »
H12	Hameau « Le Content »
H13	Hameau « Les Miquelets »

c. Eléments paysagers

Les documents graphiques du règlement font également apparaître des éléments paysagers.

Il s'agit de ripisylves et d'espaces verts non bâtis. Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité.

Un périmètre devra être respecté autour des arbres concernés pour leur pérennité et leur développement.

- Espaces paysagers non bâtis : ces espaces doivent rester ou être végétalisés. Dans ces espaces sont seuls admis, sous réserve que le règlement de la zone dans laquelle ils s'inscrivent l'autorise :
  . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sous réserve de disposer d'une emprise au sol limitée et que le caractère paysager soit préservé.
  . Une imperméabilisation ponctuelle du sol pour la réalisation d'accès privatif, de liaison ou de cheminement piéton.
  . La réalisation d'éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre. Toute construction imperméabilisant le sol reste interdite (piscine, cabanon, véranda...).
- Les ripisylves protégées, représentent des secteurs végétalisés ou enherbés qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal d'assurer la protection des cours d'eau et de leurs abords, notamment au titre des continuités écologiques. Elles sont soumises aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :
  - les coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
  - les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
  - la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente ;
  - seuls sont autorisés les travaux d'entretien des berges et les travaux nécessaires au bon écoulement de l'eau.

ARTICLE DG 6 – TRAME VERTE ET BLEUE

La commune contribue à la réalisation de la trame verte et bleue par :

- la protection des massifs boisés et des espaces agricoles,
- les espaces boisés classés et les éléments paysagers protégés, notamment en zone urbaine (article DG5).

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ARTICLE DG 7 – BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les zones A et N, seul le changement de destination des bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés par le PLU est autorisé, à condition de respecter les principes définis dans les articles 2 de leur zone respective. Ces bâtiments ou groupes de bâtiments sont repérés sur le document graphique.

Liste des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N

N°	Description	Localisation
1	Ancien relais de chasse	La Martinette
2	Bastide du Colombier	La Martinette
3	Maisons des vignerons et des vendangeurs	La Martinette
4	Château de la Martinette	La Martinette
5	Bâtiment anciennement agricole	Secteur du chemin de Fréjus

ARTICLE DG 8 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément au Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies dans le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Aucune adaptation mineure ne peut être accordée aux articles 1 et 2 de chaque zone.

En outre, lorsqu'un immeuble bâti existant dans la zone n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, le permis de construire pour le modifier ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou sont sans objet à leur égard.

ARTICLE DG 9 – RÈGLES SPÉCIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Conformément à l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

ARTICLE DG 10 – RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DEMOLIS

En application des articles L.111-15 et L.111-23 Code de l'Urbanisme :

- 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 ;
- 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.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ARTICLE DG 11 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX OUVRAGES TECHNIQUES ET CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU RÉPONDANT A UN INTÉRÊT COLLECTIF

11.1. Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou répondant à un intérêt collectif (OTNFSP)

Ces ouvrages correspondent à des installations de petite taille (transformateurs, chambres Télécom, signalisations routières, sécurité civile…) ou de faible emprise (pylône énergétique…).

Sauf dispositions expresses contraires, dans les secteurs où les dispositions des titres II à V du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 13. Sont également concernés les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire.

11.2. Constructions et Installations nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou répondant à un intérêt collectif (CINASPIC)

Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- les équipements enfance et petite enfance,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
- les établissements pénitentiaires,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraite, centre médico-social,
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les lieux de culte,
- les parcs d'exposition,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...).

Les règles et dispositions particulières énoncées aux articles 9, 10 et 13 font l'objet de mesures adaptées propres à la réalisation de ces CINASPIC.

ARTICLE DG 12 – MODALITÉS D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont définies à l'article 12 de chaque zone.
Le nombre d'aire de stationnements exigé dépend de la destination des constructions.
Les dispositions particulières pour chaque zone concernant le nombre de places de stationnement sont régies le Code de l'urbanisme, nonobstant toute disposition du règlement du PLU.

13.1. Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif (CINASPIC) doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

13.2. Pour chaque zone, les obligations suivantes en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- La construction de bâtiments de toute nature entraîne l'obligation de réaliser des installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

besoins du bâtiment à construire ; ces installations pourront être réalisées sur le terrain ou dans son environnement immédiat.

- Le nombre d'aire de stationnement exigée est arrondi au nombre entier le plus proche.
- Dans le cas d'augmentation de la Surface de Plancher d'un bâtiment existant, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la Surface de Plancher supplémentaire.
- Le nombre d'aire de stationnement existant ne peut pas être diminué si ce nombre est inférieur à l'exigence des normes de stationnement définies.
- Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE DG 13 – DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE

13.1. Au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

Dans les zones UB, UC et 1AU délimitées par le PLU, excepté pour les terrains concernés par les servitudes de mixité sociale définies au point 13.2, toute opération de construction doit se conformer aux normes de production de logements locatifs sociaux suivantes :

- pour tout programme de logements supérieur ou égal à 600 m² de surface de plancher, il est exigé 50 % de surface de plancher affectée aux logements locatifs sociaux.
- pour tout programme de logements compris entre 300 et 599 m² de surface de plancher, ou lorsque que l'opération contient au moins 3 logements, il est exigé 30% de surface de plancher affectée aux logements locatifs sociaux.

Dans les zones UA délimitées par le PLU, excepté pour les terrains concernés par les servitudes de mixité sociale définies au point 13.2, toute opération de construction doit se conformer aux normes de production de logements locatifs sociaux suivantes :

- pour tout programme de logements supérieur ou égal à 600 m² de surface de plancher, il est exigé 50 % de surface de plancher affectée aux logements locatifs sociaux.
- pour tout programme de logements compris entre 300 et 599 m² de surface de plancher, ou lorsque que l'opération contient au moins 6 logements, il est exigé 30% de surface de plancher affectée aux logements locatifs sociaux.

Pour le calcul du nombre de logements sociaux réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5. Le pétitionnaire devra attester de cette réalisation auprès de la mairie.

13.2. Au titre de l'article L.151-41 14° du Code de l'urbanisme

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques.

La mise en œuvre de cette servitude s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.

La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé. Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L. 152-2 et L. 221-3 et suivants du Code de l'urbanisme. Le bénéficiaire est alors la commune.

La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation. Cette concession est authentique par un acte notarié.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

Liste des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 14° du Code de l'urbanisme

N°	Zone du PLU	Localisation	Pourcentage de locatifs logements sociaux à réaliser
MS-01	UBa-UBb	Les Jardins / Climènes	100%
MS-02	UB	Chemin des Combes	100%
MS-03a	UB	L'Enclos Est	100%
MS-03b	UB	L'Enclos Ouest	75 % LLS + 25 % d'accession maitrisée à la propriété ou 100% LLS
MS-04	1AUa	L'Etang / Muscatelle	100%
MS-05	1AUa	L'Etang / Muscatelle	50%
MS-06	1AUa	L'Etang / Muscatelle	50%
MS-07	UB	Muscatelle	50%
MS-08	UB	L'Enclos	50%
MS-09	UB	Avenue de Toulon	50%
MS-12	UC	Saint-Lazare	100%

ARTICLE DG 14 – LOCAUX A POUBELLES

Dans l'ensemble des zones U et AU, dans les immeubles d'habitat collectif comportant plus de trois logements, des locaux poubelles devront être établis, suffisamment dimensionnés pour recevoir les conteneurs de produits recyclables et ordures ménagères.
Dans les opérations d'aménagement de plus de 10 logements, il pourra être exigé la création de conteneurs enterrés.

ARTICLE DG 15 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA REDUCTION DU RUISSELLEMENT URBAIN

Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, toute extension de Surface de Plancher et toutes imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales. Ces dispositions s'appliquent y compris pour la régularisation des constructions édifiées sans autorisation.

Toutes les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur de l'unité foncière au moyen de barbacanes assurant le flux des eaux entrants et sortants de la propriété.

15.1. Réalisation

La réalisation des ouvrages de rétention pluviale exigée lors de la demande d'autorisation d'urbanisme doit couvrir la totalité de la rétention nécessaire à la compensation de toutes les surfaces imperméabilisées, y compris celles préexistantes à la demande.

Ces mesures de rétention s'accompagnent de dispositions complémentaires concernant les superficies des sols perméables et la rétention sur toiture végétalisée là où elles sont autorisées.

L'aménagement devra comporter :

- un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles, …),
- un ou plusieurs ouvrages de rétention/infiltration, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière.
- un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.

Les superficies des toitures terrasses dotées d'un système de rétention, infiltration et limitation des débits de rejet peuvent être comptabilisées comme ouvrage de rétention. Cette disposition est à privilégier dans les zones inondables.

La conception de ces dispositifs sera du ressort du maître d'ouvrage, qui sera tenu à une obligation de résultats, et sera responsable du fonctionnement de ses ouvrages.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

15.2. Dimensionnement

Afin que les dispositifs contribuent efficacement à la prévention du ruissellement, la capacité de rétention sera égale au volume d'eau ruisselant sur les surfaces imperméabilisées (Sim exprimées en m2) alimentant le dispositif pour un évènement pluvieux de 100 mm par heure soit un coefficient de 0,1 m3/m² (100 litres par m²).

Le calcul du volume de rétention (Vr exprimé en m3) se fera alors comme suit :

Vr = Sim x 0,1

(volume de rétention = pour chaque m² de surface imperméabilisée = 100 litres de rétention)

**Quantité de pluie incidente par mètre carré (l/m² ou mm/m²) en référence aux évènements pluvieux majeurs enregistrés lors des dix dernières années.*

15.3. Déversement - Raccordement des eaux pluviales - conditions générales

Le déversement d'eaux pluviales sur la voie publique est formellement interdit dès lors qu'il existe un réseau d'eaux pluviales.

En cas de création de nouvelles surfaces imperméabilisées, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire doit présenter les conditions de rétention et évacuation (volume de rétention, débit de fuite) des eaux pluviales de l'unité foncière. En cas de non-conformité des conditions d'évacuation des eaux pluviales, la demande d'autorisation d'urbanisme sera refusée.

<u>En l'absence d'exutoire :</u>

Les eaux sont préférentiellement infiltrées sur l'unité foncière.

Le dispositif d'infiltration est adapté aux capacités des sols rencontrés sur le site.

Le débit de fuite des ouvrages de rétention doit être compatible avec les capacités d'infiltration de ces dispositifs.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les modalités d'évacuation des eaux sont arrêtées au cas par cas avec le service assainissement.

En zone d'assainissement autonome, les études de sols exigées pour l'étude de la filière peuvent être utilisées pour le dimensionnement du dispositif d'infiltration des eaux pluviales.

<u>En présence d'un exutoire public :</u>

Le pétitionnaire doit se raccorder au réseau public (fossé ou réseau) ou au caniveau. Il devra pour cela se conformer aux prescriptions applicables au cas d'une évacuation des eaux en l'absence d'exutoire énoncées ci-dessus.

<u>Caractéristiques des ouvrages de rétention des conditions de déversement</u>

Les ouvrages de déversement des eaux doivent être construits de manière à permettre un écoulement conforme au débit imposé par la Collectivité ou l'expertise.

Le raccordement direct à l'exutoire est interdit, les eaux pluviales doivent être d'abord dirigées vers l'ouvrage de rétention.

Le rejet se réalise dans des boites de branchement pour les réseaux enterrés et les fossés.

Le raccordement gravitaire d'une surface collectée dont l'altimétrie est inférieure à celle du tampon du regard de branchement sur le collecteur public est interdit.

Les dispositions de la Doctrine Mise Interservice de l'Eau et de la Nature (MISEN Var) sont annexées au présent règlement.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ARTICLE DG 16 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ECONOMIES D'ENERGIES

Dispositions relatives à toute opération d'aménagement d'ensemble

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5000 m² de Surface de Plancher doivent respecter les dispositions suivantes :

- la consommation énergétique des nouveaux bâtiments ne doit pas dépasser la Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 minorée de 10 % ;
- prendre en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraichissement par des dispositifs non consommateurs d'énergie fossile ;
- justifier la prise en compte de l'accès optimisé des bâtiments au soleil et la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.).

Dispositions supplémentaires pour les équipements commerciaux, industriels et d'activités neufs

Ils doivent assurer une partie de la couverture de leur consommation réglementaire par une production énergétique renouvelable, sauf impossibilité technique démontrée ou imposée.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ARTICLE DG17 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION ET LA GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Dispositions spécifiques relatives aux périmètres de protection des captages

À l'intérieur des périmètres de protection des captages, identifiés par les Servitudes d'Utilité Publique du PLU, les activités, installations et dépôts susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaines peuvent faire l'objet d'interdiction ou de prescriptions définies dans l'acte déclaratif d'utilité publique.

ARTICLE DG18 – SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET

L'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Plusieurs servitudes d'attente de projet sont identifiées sur le document graphique :

Numéro de la servitude	Justifications de la servitude	Limitation de la constructibilité pour les nouvelles constructions	Bénéficiaire
SAP 1	Servitude mise en œuvre dans l'attente de la mise en œuvre de l'ERMS-02.	Réhabilitation, restauration, changement de destination, extensions de 20 m² de surface de plancher uniquement autorisées	Commune

ARTICLE DG19 – PRESERVATION ET PLANTATION D'ARBRES

Définition

Les arbres de haute tige sont les arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 20-25 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol (« force » de l'arbre) et qui, à l'issue de son développement naturel, s'élèvera à une hauteur minimum de 5 mètres et aura un tronc de 80 cm de circonférence minimum à 1 mètre du sol.

Règles

Tout projet doit comprendre la plantation d'1 arbre de haute tige pour 200 m² d'espaces verts à aménager. La « force » de ces arbres à planter devra être au minimum de « 20-25 ».

Les arbres existants sont à conserver, sauf démonstration technique de l'impossibilité de réaliser un projet.

Les arbres existants peuvent être pris en compte dans le calcul du nombre d'arbres sur l'unité foncière.

Les bâtiments devront être situés au minimum à 5 m du pied des arbres de haute tige et inversement pour les nouveaux arbres plantés.

Les distances imposées ci-dessus sont prises horizontalement au pied des arbres et en tout point du tronc de l'arbre. Les seuls aménagements possibles dans ces limites, hormis d'autres plantations en pleine terre, sont la réalisation, sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.

Les bosquets d'arbres existants doivent par ailleurs être préservés.

AR Prefecture

083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

TITRE II – Lexique du PLU valant Dispositions Générales

AR Prefecture

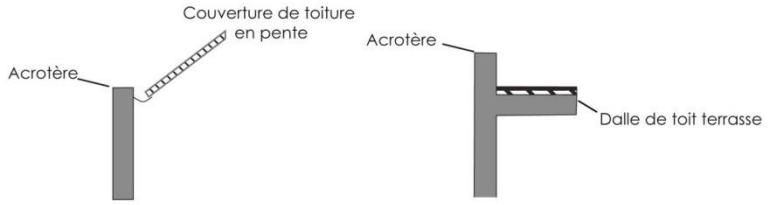
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Accès** : il s'agit de la limite telle que portail ou porte de garage, donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou partie de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

- **Acrotère** : Élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.



- **Affouillements et exhaussements de sol :** Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

- **Alignement** : Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

- **Annexe** : Toute construction située sur la même unité foncière et non attenante à un bâtiment principal existant. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

- **Arbre de haute tige** : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 2 mètres de hauteur et d'une circonférence de tronc d'un minimum de 25 cm, mesurés à 1 mètre du sol. Lorsqu'ils sont plantés dans les aires de stationnement, une fosse d'un volume d'1 mètre cube doit être prévue.

- **Bâti existant non conforme** : Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, la sécurité du bâtiment face aux risques conformément aux dispositions des PPR applicables, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

- **Bâtiment** : Construction destinée à abriter des personnes (logements, bureaux, équipements…), des biens ou des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles…) composé d'un corps principal à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments extérieurs, et de constructions attenantes.

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

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

- **Clôture** : Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriété privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.
  Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.

- **Construction** : Tout ouvrage existant sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins, les clôtures….

- **Constructions à usage d'habitation** : elles regroupent tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les annexes.

- **Constructions à usage de bureaux** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités à dominante de direction, gestion, études, ingénierie, informatique...

- **Constructions à usage de commerces** : Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

- **Constructions à usage d'artisanat** : Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels et les locaux associés nécessaires au bon fonctionnement de l'activité.

- **Constructions à usage d'industrie** : Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)** : Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :
  - les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
  - les crèches et haltes garderies,
  - les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
  - les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
  - les établissements pénitentiaires,
  - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraite, centre médico-social,
  - les établissements d'action sociale,
  - les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
  - les établissements sportifs à caractère non commercial,
  - les lieux de culte,
  - les parcs d'exposition,
  - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...).

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

- **Construction à usage d'hébergement hôtelier et touristique** : Les constructions à usage d'hébergement hôtelier sont des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil...). D'autres formes d'hébergements, touristiques, sont constitués par les gîtes, chambres d'hôtes, habitat insolite, etc.

- **Constructions à destination d'entrepôt** : Elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.

- **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : Il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ».

- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

- **Emplacements Réservés** : Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, de parkings et espaces de stationnement, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.
  Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant, sous réserve des dispositions des articles L.433-1 et R.433-1 du Code de l'urbanisme, la construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.

- **Emprise au sol** : Elle correspond à la projection verticale du volume de la ou des construction(s), tous débords et surplombs inclus.

  Définition établie au titre des articles 9 du présent règlement d'urbanisme :
  La définition de l'emprise au sol à prendre en compte dans le cadre des articles 9 de chacune des zones des titres III à VI du présent règlement est la suivante :
  L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol et des terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm avant travaux, exception faite de certains éléments de modénatures ou architecturaux : balcons en saillies limités à 80 cm, pergolas ajourée, débords de toitures limités à 40 cm et marquises.
  Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, pool-house, place de stationnement couverte, terrasses couverte, terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm…
  Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée : piscines et leurs margelles, terrasses non couvertes, dallage (bétonné, pavé autobloquants, carrelage…), rampe d'accès bétonnée, marquise, débord de toitures limités à 40 cm, balcons en saillies limités à 80 cm…

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

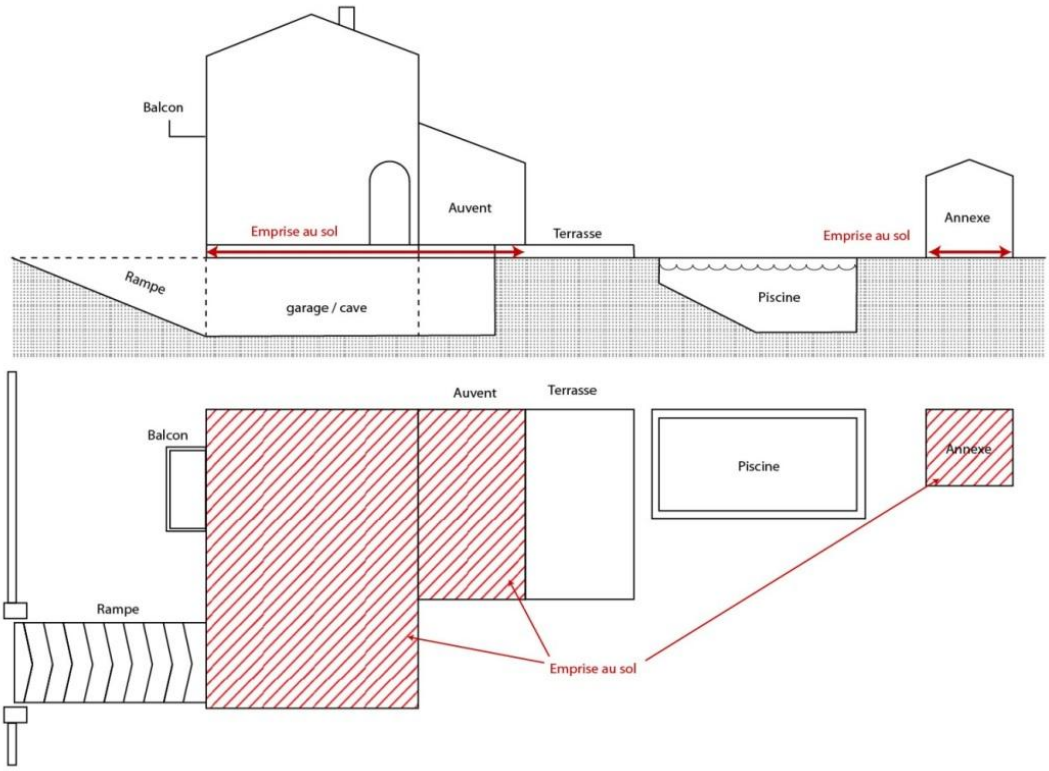


Illustration de la définition de l'emprise au sol

- **Emprise publique** : Elle recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, délaissés de tout ordre…).

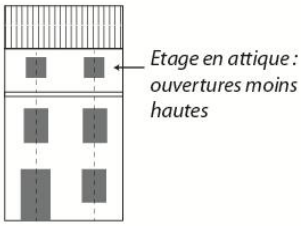
- **Espace boisé classé** : Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique. Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.
  Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par le Code de l'urbanisme.

- **Espace vert de pleine terre** : Espace intégralement non imperméabilisé pouvant permettre une infiltration des eaux précipitées et complanté d'un arbre de haute tige par tranche de 40 m² d'espace vert

- **Espace vert sur construction** : Espace conçu sur un volume bâti présentant un minimum de profondeur de 80 cm de terre végétale et intégrant un système d'arrosage des végétaux.

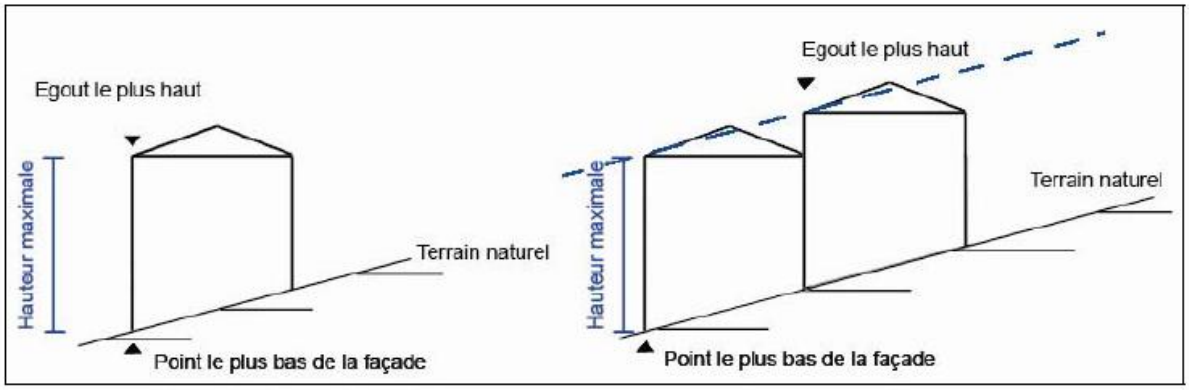
AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

- **Etage d'attique** : Dernier étage d'un bâtiment , de dimensions inférieures aux autres étages de l'édifice, et séparé par une corniche.

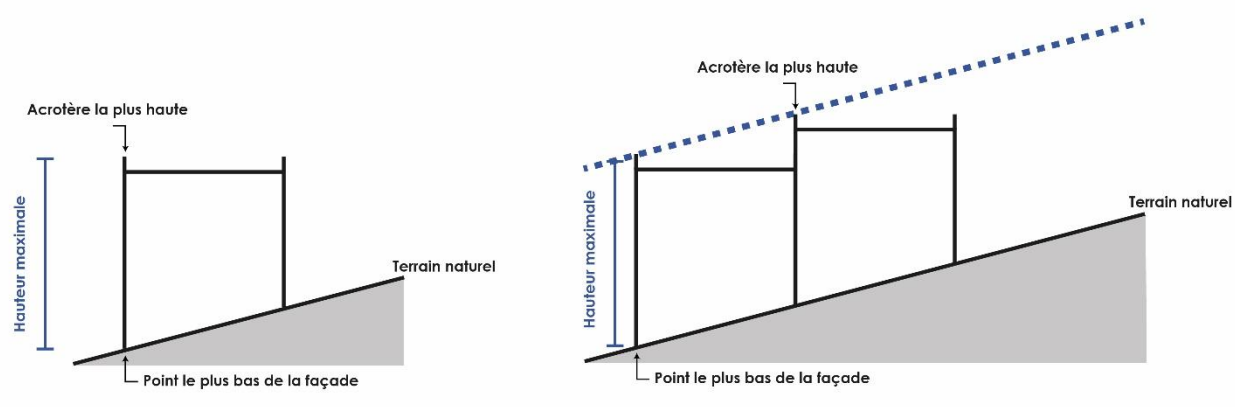


- **Extension** : Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.

- **Hauteur** : La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère (croquis ci-après).



Cas d'une toiture en pente - Illustration



Cas d'une toiture terrasse - Illustration

- **Hauteur frontale exprimée en mètres :** la hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus haut et le point le plus bas de la ou des constructions en continuité du terrain naturel ou excavé, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès à l'aire de stationnement en sous-sol. Les éléments de superstructure en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur absolue.
- **Installations classées pour la protection de l'environnement** : Sont considérées comme installations classées, au titre du Code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques

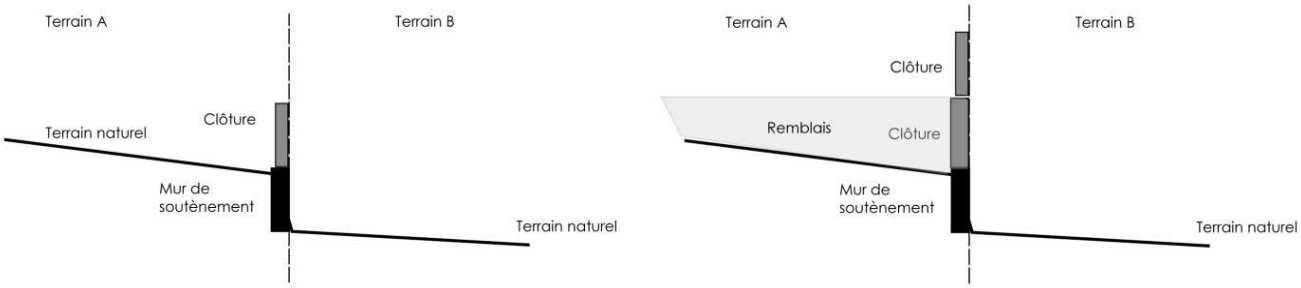
AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments. Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1er et 4 du Code minier.
Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

- **Limites séparatives** : Limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différentiées en deux catégories :
  - Les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique.
  - Les limites de fond de terrain n'ayant aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

- **Mur de soutènement** : Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



- **Opération d'aménagement / Opération d'ensemble** : Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.
  Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.
  Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

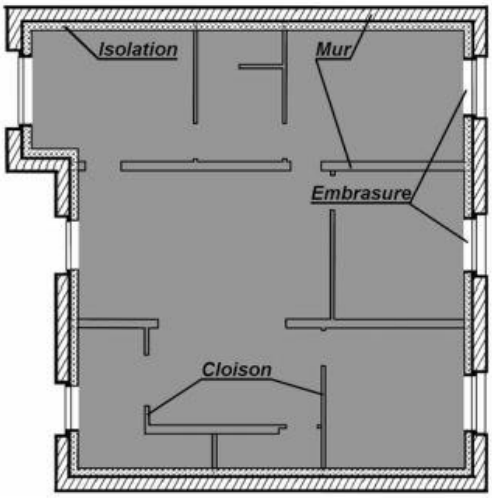
- **Remblais** : Apport de terre supplémentaire sur le terrain naturel.

- **Retrait** : On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

- **Sol naturel** : Il s'agit du sol existant avant travaux.

- **Surface de plancher** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
  - des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
  - des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
  - des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
  - des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
  - des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
  - des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
  - des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
  - d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

- **Transport collectif en site propre** : Il s'agit d'un transport en commun qui emprunte une voie ou un espace qui lui est réservé.

AR Prefecture

083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

Titre III - Dispositions applicables aux zones urbaines

AR Prefecture

083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ZONE UA

La zone UA identifie les noyaux urbains anciens, par essence, de valeur patrimoniale. Elle se décline en trois secteurs :
- **secteur UAa** : partie médiévale du centre-ville et abords de la collégiale
- **secteur UAb** : partie XIXème siècle du centre-ville
- **secteur UAh** : noyau ancien de hameaux.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UA sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.
Ce zonage se superpose en partie au périmètre du Site Patrimonial Remarquable : à l'occasion de la délivrance des autorisations d'urbanisme, toute modification située dans ce périmètre doit également être conforme aux prescriptions émises dans le règlement du site (ZPPAU).

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à destination principale d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc…),
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent de leurs utilisateurs, ou encore des habitations légères de loisirs,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les campings,
- le stationnement des résidences mobiles,
- les parcs d'attractions,
- tous travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés sur le plan de zonage, qui doivent respecter les dispositions de l'article DG5 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UA2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, enregistrement et déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux servitudes de mixité sociale et aux risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage, tel que définis au titre I des Dispositions Générales.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans le secteur UAh, en l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur et de capacité suffisante.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement réglementaire.
Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

b) Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales doit être dirigée vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra prévoir des dispositifs appropriés afin de ne pas créer de nuisances aux propriétés situées en aval.
En aucun cas, les gouttières ne doivent être raccordées sur le réseau public d'assainissement.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.
Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades et de façon à permettre la meilleure dissimulation possible.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur UAa :
L'aménagement des constructions existantes ne doit pas entraîner de modification de leur implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques. Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et espaces publics existant ou projeté ou au nu des façades existantes.

Dans le secteur UAb :
Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et espaces publics existant ou projeté ou au nu des façades existantes.

Dans le secteur UAh :
Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et espaces publics existant ou projeté ou au nu des façades existantes.

Des implantations différentes pourront être autorisées ;

- pour les constructions annexes ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté en retrait ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans les secteurs UAa et UAb :

L'aménagement des constructions existantes ne doit pas entraîner de modification de leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existant ou projeté, les nouvelles constructions doivent être implantées, en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Au-delà de cette bande de 15 mètres, les bâtiments peuvent être implantés :

- soit sur la limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à 4 mètres.

Dans le secteur UAh :

Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existant ou projeté, les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre,
- soit en ordre semi-continu, sur au moins une limite séparative latérale, si la continuité visuelle sur rue est assurée (entrée, porche, mur de clôture défini à l'article 11). Le retrait par rapport à l'autre limite séparative latérale doit être au moins égal à 4 mètres.

Au-delà de cette bande de 15 mètres, les bâtiments peuvent être implantés :

- soit sur la limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

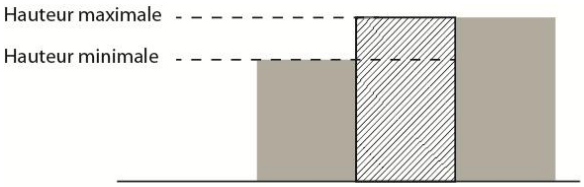
10.1. Conditions de mesure

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

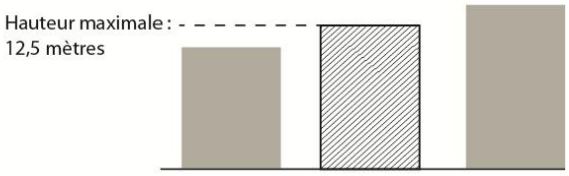
10.2. Hauteur maximale

Dans les secteurs UAa et UAb :

La hauteur des constructions s'alignera sur celle des bâtiments contigus : elle pourra être d'une hauteur intermédiaire entre le bâtiment le plus bas et le bâtiment le plus haut, sans pouvoir être d'une hauteur inférieure au premier ni supérieure au deuxième).
Dans le cas où la construction n'est pas adossée à un autre bâtiment, sa hauteur ne pourra excéder 12,5 mètres (3,50 mètres pour les annexes à l'habitation).



Bâtiment adossé à des bâtiments existants :
Hauteur maximale définie en fonction du bâti contigü



Bâtiment non adossé à des bâtiments existants :
Hauteur maximale : 12,5 mètre à l'égout du toit

Dans le secteur UAh :

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 7 mètres (3,50 mètres pour les annexes à l'habitation).

10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications…).

ARTICLE UA 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS

11.1. Aspect général

Les constructions, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.
Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.
La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.
Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

11.2. Les couvertures

- Les couvertures seront simples, à deux pentes opposées, comprises entre 25% et 35 %. Leur inclinaison sera égale à celle des constructions avoisinantes. Pour les bâtiments d'angle, un traitement en croupe est autorisé. Les couvertures doivent être réalisées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Les tuiles plates

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

mécaniques sont interdites. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur. Les couleurs rouges et bruns foncé sont interdites.

- Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche en pierre, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.
- Les fenêtres de toitures et verrières doivent s'intégrer dans le plan de la toiture. Leur châssis doit être dans un ton sombre en harmonie avec la teinte de la toiture. L'installation de dispositifs pour capter l'énergie solaire masquant la couverture en tuile ou la façade d'un immeuble, en totalité ou partiellement, est interdite.

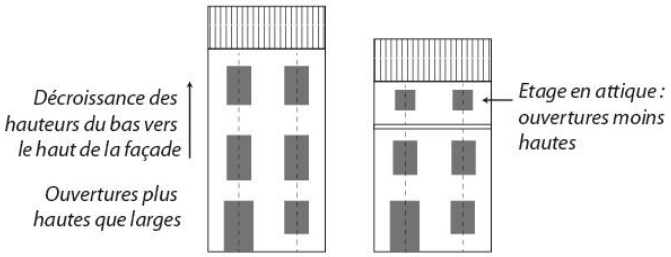
11.3. Façades, revêtements

- Toutes les façades d'un bâtiment doivent être réalisées avec les mêmes matériaux, soit en pierre, ou revêtues d'un enduit traditionnel (frotassé fin, lissé ou gratté). Elles doivent être traitées avec simplicité.
- Les maçonneries en moellons ou en briques seront obligatoirement enduites. La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.
- La création de nouveaux balcons n'est pas autorisée sur les voies publiques. Dans les autres cas, les balcons ne pourront excéder 1m à compter du nu de la façade et devront privilégier la réalisation de garde-corps avec une armature métallique. Ils ne pourront excéder plus d'un mètre de part et d'autre des ouvertures. Dans tous les cas, les gardes corps pleins sont proscrits.

11.4. Ouvertures

11.4.1. Proportion et ordonnancement des ouvertures

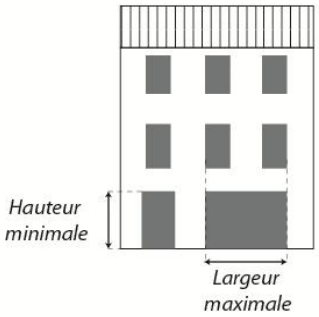
- Les ouvertures doivent être de dimensions et de proportions identiques à celle des maisons traditionnelles et respecteront un alignement vertical et horizontal.
- La proportion des ouvertures devra être plus haute que large (hauteur comprise entre 1 fois et demie et 2 fois et demie de la largeur) afin de se rapprocher des ouvertures originelles. La décroissance des hauteurs n'est autorisée que du bas vers le haut de la façade. Les percements d'étage en attique seront moins hauts que ceux du reste de la façade.



Composition et ordonnancement des ouvertures

- La forme des percements sera obligatoirement de même type sur un même niveau.
- Les ouvertures en rez-de-chaussée seront axées ou alignées sur celles des étages. Elles pourront être plus larges que hautes sans pouvoir dépasser, en largeur, l'ensemble constitué de deux baies et du trumeau séparatif de l'étage.
- Pour les garages et façades commerciales, les ouvertures en rez-de-chaussée pourront être plus larges que hautes sans pouvoir dépasser, en largeur, l'ensemble constitué de deux baies et du trumeau séparatif de l'étage. Elles seront axées ou alignées sur celles des étages.
    - La porte de garage ne peut occuper la largeur de la façade. Elle doit être au moins aussi haute que la porte d'entrée. Il est interdit de créer plusieurs portes de garage accolées.
    - Les devantures commerciales doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement, en tenant compte de l'immeuble concerné et de l'aspect général de la rue. Une entrée d'immeuble doit être conservé ou recréé. Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (rideaux de fer…) doit être implanté à l'intérieur des constructions

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026



Intégration d'une porte de garage

11.4.2. Menuiseries

- Les menuiseries doivent être de type « traditionnel » et peintes. Un seul type de menuiserie est autorisé sur un même bâtiment. Le châssis doit être obligatoirement de mêmes dimensions que le tableau.
- Les volets seront pleins ou persiennés, sans barre ni écharpe.
- Sur les bâtiments remarquables repérés sur les documents graphiques, la pose de volets extérieurs est interdite sur les percements entourés d'encadrement moulurés non prévus à cet effet.

11.5. Éléments de superstructure

La hauteur des éléments de superstructure ne doit pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

11.6. Les devantures

- Les devantures doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement, en tenant compte de l'immeuble concerné et de l'aspect général de la rue. Une entrée d'immeuble doit être conservé ou recréé.
- Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (rideaux de fer…) doit être implanté à l'intérieur des constructions

11.6. Façades commerciales

- Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage parcellaire existant, respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.
- Les dispositifs de fermeture devront être dissimulés dans la disposition générale de la façade.

11.7. Les clôtures

- Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur avec les mêmes matériaux ou les mêmes procédés.
- Les clôtures à l'alignement seront constituées d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, et surmonté d'une grille en ferronnerie, la hauteur totale (mur + grille) étant comprise entre 1,80 et 2,20 mètres.
- Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres
- L'enduit des clôtures maçonnées sera gratté ou frotassé fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne. Les murs seront enduits sur les deux faces.
- Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent avec la ou les constructions existantes sur la propriété.
- Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Des portails d'entrée (dont piliers) de plus grande envergure (en hauteur, épaisseur de murs…) pourront être autorisés dès lors que :
    - ceux-ci sont rattachés à de grands domaines ou propriétés ;
    - que leur réalisation est en lien avec les dimensions des constructions existantes ou à édifier ;

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

- que leur traitement ne réduit pas la visibilité des accès et valorise paysagèrement les bords de voie et/ou les perspectives paysagères.

- Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

11.8. Les éléments techniques

Afin de limiter leur impact visuel :

- Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies et emprises publiques (dispositions sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade) ;
- Les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elle se situe (couleurs…). Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboles, devront être collectives.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique démontrée.
Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres. Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

AR Prefecture

083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ZONE UB

La zone UB est une zone identifiant les extensions urbaines en périphérie du centre-ville.
Elle comprend deux **secteurs UBa et UBb**.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UB sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.
Ce zonage se superpose en partie au périmètre du Site Patrimonial Remarquable : à l'occasion de la délivrance des autorisations d'urbanisme, toute modification située dans ce périmètre doit également être conforme aux prescriptions émises dans le règlement du site (ZPPAU).

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination principale d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc…),
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent de leurs utilisateurs, ou encore des habitations légères de loisirs,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les campings,
- le stationnement des résidences mobiles,
- les parcs d'attractions,
- tous travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés par une étoile sur le plan de zonage, qui doivent respecter les dispositions de l'article DG5 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, enregistrement et déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux servitudes de mixité sociale et aux risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage, tel que définis au titre I des Dispositions Générales.

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement réglementaire.
Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, la gestion et le libre écoulement des eaux pluviales doivent être assurés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article DG15 des Dispositions Générales du présent règlement.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.
Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades et de façon à permettre la meilleure dissimulation possible.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf disposition graphique contraire, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 20 mètres de l'axe de la RD 562,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou projetées.

6.2. Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ;
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par rapport la voie.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Les constructions doivent s'implanter en respectant les règles suivantes :

Limites séparatives latérales :

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre au moins égale à la moitié de la différence de hauteur absolue maximale par rapport au terrain naturel entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4m ;
- soit en ordre discontinu, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite latérale soit au minimum égale à 4 mètres.

Autres limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en retrait des autres limites séparatives, à une distance de la limite au moins égale à la moitié de la différence de hauteur absolue maximale par rapport au terrain naturel entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, l'implantation sur la limite séparative est admise pour :

- pour les constructions dont la hauteur, mesurée sur la limite, n'excède pas 3,00 mètres à l'égout du toit, sans jour sur le fond voisin ;
- les constructions qui s'adossent à une construction de dimensions équivalentes sur la parcelle voisine.

7.2. Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ;
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée différemment à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par la voie.

7. Implantation des piscines

Les piscines non couvertes, y compris les margelles, doivent être situées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives sauf configuration particulière liée à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

- 60% de la superficie de l'unité foncière dans la zone UB
- 40% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UBa et UBb.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

10.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 9 mètres dans la zone UB et le secteur UBa (3,50 mètres pour les annexes à l'habitation).
- 7 mètres dans le secteur UBb (3,50 mètres pour les annexes à l'habitation).

10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications…).

ARTICLE UB 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS

11.1. Aspect général

- Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.
- Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

11.2. Les couvertures

- Les couvertures seront simples, à deux pentes opposées, comprises entre 25% et 35 %. Leur inclinaison sera égale à celle des constructions avoisinantes. Pour les bâtiments d'angle, un traitement en croupe est autorisé. Les couvertures doivent être réalisées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur. Les couleurs rouges et bruns foncé sont interdites.
- Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises pour répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

- Des toitures à une pente ou en appentis sont autorisées pour les constructions annexes (garages, abris…) de 20 m² d'emprise au sol maximum et non visibles de la rue et les constructions accolées à une construction existante.
- Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche en pierre, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.
- Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes
- Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade. Tout dispositif pour capter l'énergie solaire doit s'intégrer à la composition architecturale de l'immeuble, être cohérent avec l'approche environnementale, ne pas porter atteinte à la qualité d'un paysage naturel ou urbain, à la perception d'un élément de patrimoine répertorié, et être peu perceptible depuis l'espace public.

11.3. Façades, revêtements

- Toutes les façades d'un bâtiment doivent être réalisées avec les mêmes matériaux, soit en pierre, ou revêtues d'un enduit traditionnel (frotassé fin, lissé ou gratté). Elles doivent être traitées avec simplicité.
- Les maçonneries en moellons ou en briques seront obligatoirement enduites. La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.
- Les balcons ne pourront excéder 1m à compter du nu de la façade et devront privilégier la réalisation de garde-corps avec une armature métallique. Ils ne pourront excéder plus d'un mètre de part et d'autre des ouvertures. Dans tous les cas, les gardes corps pleins sont proscrits.

11.4. Les ouvertures

11.4.1. Proportion et ordonnancement des ouvertures

- La composition des façades doit s'inspirer de l'ordre de composition des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies. L'équilibre entre les pleins et les vides doit être respecté.
- La proportion des ouvertures devra être plus haute que large (hauteur comprise entre 1 fois et demie et 2 fois et demie de la largeur).
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

11.4.2. Menuiseries

- Les menuiseries doivent être de type « traditionnel » et peintes. Un seul type de menuiserie est autorisé sur un même bâtiment. Le châssis doit être obligatoirement de mêmes dimensions que le tableau.
- Les volets seront pleins ou persiennés, sans barre ni écharpe.

11.5. Éléments de superstructure

La hauteur des éléments de superstructure ne doit pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

11.6. Façades commerciales

- Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage parcellaire existant, respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.
- Les dispositifs de fermeture devront être dissimulés dans la disposition générale de la façade.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

11.7. Clôtures

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur avec les mêmes matériaux ou les mêmes procédés.

Les clôtures à l'alignement seront constituées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, et surmonté d'une grille en ferronnerie, la hauteur totale (mur + grille) ne pouvant excéder 2,20 mètres,
- soit d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) ayant pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée) sont interdits.

Les clôtures maçonnées, lorsqu'elles ne sont pas réalisées en pierres de pays appareillées à l'ancienne, seront recouvertes d'un enduit gratté ou frotassé fin d'un ton s'en rapprochant, sur les deux faces.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les portails et leurs piliers (ou murs de soutien dans la limite de 2 mètres de longueur de part et d'autre) ne pourront pas excéder 2,20 mètres de hauteur. Des portails d'entrée (dont piliers) de plus grande envergure (en hauteur, épaisseur de murs…) pourront être autorisés dès lors que :

- ceux-ci sont rattachés à de grands domaines ou propriétés ;
- que leur réalisation est en lien avec les dimensions des constructions existantes ou à édifier ;
- que leur traitement ne réduit pas la visibilité des accès et valorise paysagèrement les bords de voie et/ou les perspectives paysagères.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées ou intégrés à la haie.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

11.8. Les éléments techniques

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies et emprises publiques (dispositions sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade) ;
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- les citernes (gaz, mazout,…), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière qu'elles à ne pas être visibles du domaine public ;
- les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elle se situe (couleurs…). Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboles, devront être collectives.

<u>ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</u>

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique démontrée.
Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Il est imposé :

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

- constructions à usage d'habitation : deux places par logement, excepté pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquelles il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement ;
  De plus, dans le cadre d'opérations d'ensemble, il sera en outre aménagé sur les espaces communs : 1 place pour deux logements.
- constructions à usage de bureaux : une place par 35 m² de superficie de plancher,
- constructions à usage hôtelier : une place par chambre,
- équipements publics ou privés recevant des personnes âgées (EHPAD, foyer-logements, etc.) : 1 places de parking pour 3 unités de logement ;
- constructions à usage d'établissements de santé (hôpitaux, cliniques) : une place pour 2 lits,
- salle de restaurant : deux places et demie par 10 m²,
- constructions à usage d'artisanat : une place par 40 m² de surface de plancher,
- constructions à usage de commerce dont la superficie de plancher est inférieure à 400 m² : une place par 40 m² de surface de plancher,
- constructions à usage de commerce dont la superficie de plancher est supérieure à 400 m² : une place par 30 m² de surface de plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.
Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres. Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées. Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.
Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige avec une hauteur minimale de 2 mètres pour une place de stationnement.
Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.
Les éléments paysagers protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions de l'article DG5 des dispositions générales du présent règlement.

13.2. Espaces verts

La surface des espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doit être supérieure à :

- 20% de la superficie totale du terrain dans la zone UB
- 40% de la superficie totale du terrain dans les secteurs UBa et UBb.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, habitat groupé,...), le traitement paysager de l'ensemble participera à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération. Ces aménagements devront concourir à la gestion des eaux de ruissellement sous forme de technique alternative (noues plantées, espaces de rétention,...) et représenteront a minima 20 % de la surface du terrain de l'opération.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ZONE UC

La zone UC identifie les quartiers à forte dominante d'habitat pavillonnaire en périphérie du centre.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UC sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.
Ce zonage se superpose en partie au périmètre du Site Patrimonial Remarquable : à l'occasion de la délivrance des autorisations d'urbanisme, toute modification située dans ce périmètre doit également être conforme aux prescriptions émises dans le règlement du site (ZPPAU).

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination principale d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc…),
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent de leurs utilisateurs, ou encore des habitations légères de loisirs,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les campings,
- le stationnement des résidences mobiles,
- les parcs d'attractions,
- tous travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés par une étoile sur le plan de zonage, qui doivent respecter les dispositions de l'article DG5 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, enregistrement et déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux servitudes de mixité sociale et aux risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage, tel que définis au titre I des Dispositions Générales.

Les constructions à destination de commerce sont autorisées à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200 m².

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

En l'absence d'autre solution possible que la création d'une voie en impasse, celle-ci devra se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière. Les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur et de capacité suffisante.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement réglementaire.
Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, la gestion et le libre écoulement des eaux pluviales doivent être assurés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article DG15 des Dispositions Générales du présent règlement.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades et de façon à permettre la meilleure dissimulation possible.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indication graphique contraire, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 20 mètres de l'axe de la RD 562 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou projetées.

6.2. Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ;
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par la voie.

Les portails doivent respecter un recul de 3 m minimum, sauf impossibilité technique démontrée.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Les constructions doivent s'implanter en respectant les règles suivantes :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance de la limite au moins égale à la moitié de la différence de hauteur absolue maximale par rapport au terrain naturel entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, l'implantation sur la limite séparative est admise pour :

- pour les constructions dont la hauteur, mesurée sur la limite, n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit, sans jour sur le fond voisin ;
- les constructions qui s'adossent à une construction de dimensions équivalentes sur la parcelle voisine.

7.2. Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ;
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par la voie.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

7.3. Implantation des piscines

Les piscines non couvertes y compris les margelles doivent être situées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives sauf configuration particulière liée à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

10.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres (3,50 mètres pour les annexes à l'habitation).

10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications…).

ARTICLE UC 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS

11.1. Aspect général

- Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.
- Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

11.2. Couvertures

- Les couvertures seront simples, à deux pentes opposées, comprises entre 25% et 35 %. Leur inclinaison sera égale à celle des constructions avoisinantes. Pour les bâtiments d'angle, un traitement en croupe est autorisé. Les couvertures doivent être réalisées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur. Les couleurs rouges et bruns foncé sont interdites.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

- Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises pour répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.
- Des toitures à une pente ou en appentis sont autorisées pour les constructions annexes (garages, abris…) de 20 m² d'emprise au sol maximum et non visibles de la rue et les constructions accolées à une construction existante.
- Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche en pierre, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.
- Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes
- Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade. Tout dispositif pour capter l'énergie solaire doit s'intégrer à la composition architecturale de l'immeuble, être cohérent avec l'approche environnementale, ne pas porter atteinte à la qualité d'un paysage naturel ou urbain, à la perception d'un élément de patrimoine répertorié, et être peu perceptible depuis l'espace public.

11.3. Façades, revêtements

- Toutes les façades d'un bâtiment doivent être réalisées avec les mêmes matériaux, soit en pierre, ou revêtues d'un enduit traditionnel (frotassé fin, lissé ou gratté). Elles doivent être traitées avec simplicité.
- Les maçonneries en moellons ou en briques seront obligatoirement enduites. La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.
- Les balcons ne pourront excéder 1m à compter du nu de la façade et devront privilégier la réalisation de garde-corps avec une armature métallique. Ils ne pourront excéder plus d'un mètre de part et d'autre des ouvertures. Dans tous les cas, les gardes corps pleins sont proscrits.

11.4. Ouvertures

- Les volets battants seront pleins ou persiennés, sans barre ni écharpe. Les coffres des volents roulants coffres ne soient pas perceptibles de l'extérieur.

11.5. Éléments de superstructure

La hauteur des éléments de superstructure ne doit pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

11.6. Façades commerciales

- Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage parcellaire existant, respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.
- Les dispositifs de fermeture devront être dissimulés dans la disposition générale de la façade.

11.7. Clôtures

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur avec les mêmes matériaux ou les mêmes procédés.

Les clôtures à l'alignement seront constituées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble (mur + grille) ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) ayant pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée) sont interdits.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

Les clôtures maçonnées, lorsqu'elles ne sont pas réalisées en pierres de pays appareillées à l'ancienne, seront recouvertes d'un enduit gratté ou frotassé fin d'un ton s'en rapprochant, sur les deux faces.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les portails et leurs piliers (ou murs de soutient dans la limite de 2 mètres de longueur de part et d'autre) ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur.

Des portails d'entrée (dont piliers) de plus grande envergure (en hauteur, épaisseur de murs…) pourront être autorisés dès lors que :

- ceux-ci sont rattachés à de grands domaines ou propriétés ;
- que leur réalisation est en lien avec les dimensions des constructions existantes ou à édifier ;
- que leur traitement ne réduit pas la visibilité des accès et valorise paysagèrement les bords de voie et/ou les perspectives paysagères.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées ou intégrés à la haie.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

11.8. Eléments techniques

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies et emprises publiques (dispositions sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade) ;
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- les citernes (gaz, mazout,…), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière qu'elles à ne pas être visibles du domaine public ;
- les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elle se situe (couleurs…). Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboles, devront être collectives.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique démontrée.
Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Il est imposé :

- constructions à usage d'habitation : deux places par logement, excepté pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquelles il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement ;
  De plus, dans le cadre d'opérations d'ensemble, il sera en outre aménagé sur les espaces communs : 1 place pour deux logements.
- constructions à usage de bureaux : une place par 35 m² de superficie de plancher,
- constructions à usage hôtelier : une place par chambre,
- équipements publics ou privés recevant des personnes âgées (EHPAD, foyer-logements, etc.) : 1 places de parking pour 3 unités de logement ;
- constructions à usage d'établissements de santé (hôpitaux, cliniques) : une place pour 2 lits,
- salle de restaurant : deux places et demie par 10 m²,
- constructions à usage d'artisanat : une place par 40 m² de surface de plancher,
- constructions à usage de commerce dont la superficie de plancher est inférieure à 400 m² : une place par 40 m² de surface de plancher,

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

- constructions à usage de commerce dont la superficie de plancher est supérieure à 400 m² : une place par 30 m² de surface de plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.
Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres. Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées. Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.
Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige avec une hauteur minimale de 2 mètres pour une place de stationnement.
Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.
Les éléments paysagers protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions de l'article DG5 des dispositions générales du présent règlement.

13.2. Espaces verts

La surface des espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doit être supérieure à 50% de la superficie totale du terrain.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, habitat groupé,...), le traitement paysager de l'ensemble participera à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération. Ces aménagements devront concourir à la gestion des eaux de ruissellement sous forme de technique alternative (noues plantées, espaces de rétention,...) et représenteront a minima 20 % de la surface du terrain de l'opération.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ZONE UD

La zone UD identifie les quartiers à forte dominante d'habitat pavillonnaire de faible densité.
Elle comprend deux secteurs UDa et UDb.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UD sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.
Ce zonage se superpose en partie au périmètre du Site Patrimonial Remarquable : à l'occasion de la délivrance des autorisations d'urbanisme, toute modification située dans ce périmètre doit également être conforme aux prescriptions émises dans le règlement du site (ZPPAU).

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination principale d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière, et de commerce
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc…),
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent de leurs utilisateurs, ou encore des habitations légères de loisirs,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les campings,
- le stationnement des résidences mobiles,
- les parcs d'attractions,
- tous travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés par une étoile sur le plan de zonage, qui doivent respecter les dispositions de l'article DG5 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, enregistrement et déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage, tel que définis au titre I des Dispositions Générales.

ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

En l'absence d'autre solution possible que la création d'une voie en impasse, celle-ci devra se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière. Les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur et de capacité suffisante.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement réglementaire.
Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, la gestion et le libre écoulement des eaux pluviales doivent être assurés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article DG15 des Dispositions Générales du présent règlement.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades et de façon à permettre la meilleure dissimulation possible.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indication graphique contraire, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

Dans la zone UD, à l'exclusion des secteurs UDa et UDb :

- 20 mètres de l'axe de la RD 562 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou projetées.

Dans les secteurs UDa et UDb :

- 20 mètres de l'axe de la RD 562 ;
- 10 mètres de l'alignement des autres voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou projetées.

6.2. Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ;
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par la voie.

Les portails doivent respecter un recul de 3 m minimum, sauf impossibilité technique démontrée.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Les constructions doivent s'implanter en respectant les règles suivantes :

Dans la zone UD, à l'exclusion des secteurs UDa et UDb :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance de la limite au moins égale à la moitié de la différence de hauteur absolue maximale par rapport au terrain naturel entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 5 mètres.

Dans les secteurs UDa et UDb :

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 6 mètres des limites séparatives.

Dans la zone UD et les secteurs UDa et UDb :

L'implantation sur la limite séparative de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 3,5 m à l'égout et dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m², sans jour sur le fond voisin, à condition qu'il s'adosse à un bâtiment de dimension équivalente implanté sur la limite.

7.2. Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ;
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par la voie.

7.3. Implantation des piscines

Les piscines non couvertes y compris les margelles doivent être situées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives sauf configuration particulière liée à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

- 15% de la superficie de l'unité foncière dans la zone UD,
- 10% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UDa,
- 5% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UDb.

Toutefois, dans le secteur UDb, si le coefficient d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU excède la valeur réglementée précédemment sont autorisées :

- la restauration ou la reconstruction de bâtiments sur les emprises préexistantes à cette date ;
- l'extension des constructions existantes et la création d'annexes sont autorisées dans la limite de 15% de l'emprise préexistante à cette date.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

10.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres (3,50 mètres pour les annexes à l'habitation).

10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications…).

ARTICLE UD 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS

11.1. Aspect général

- Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.
- Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

11.2. Couvertures

- Les couvertures seront simples, à deux pentes opposées, comprises entre 25% et 35 %. Leur inclinaison sera égale à celle des constructions avoisinantes. Pour les bâtiments d'angle, un traitement en croupe est autorisé. Les couvertures doivent être réalisées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur. Les couleurs rouges et bruns foncé sont interdites.
- Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises pour répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.
- Des toitures à une pente ou en appentis sont autorisées pour les constructions annexes (garages, abris…) de 20 m² d'emprise au sol maximum et non visibles de la rue et les constructions accolées à une construction existante.
- Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche en pierre, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.
- Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes
- Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade. Tout dispositif pour capter l'énergie solaire doit s'intégrer à la composition architecturale de l'immeuble, être cohérent avec l'approche environnementale, ne pas porter atteinte à la qualité d'un paysage naturel ou urbain, à la perception d'un élément de patrimoine répertorié, et être peu perceptible depuis l'espace public.

11.3. Façades, revêtements

- Toutes les façades d'un bâtiment doivent être réalisées avec les mêmes matériaux, soit en pierre, ou revêtues d'un enduit traditionnel (frotassé fin, lissé ou gratté). Elles doivent être traitées avec simplicité.
- Les maçonneries en moellons ou en briques seront obligatoirement enduites. La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.
- Les balcons ne pourront excéder 1m à compter du nu de la façade et devront privilégier la réalisation de garde-corps avec une armature métallique. Ils ne pourront excéder plus d'un mètre de part et d'autre des ouvertures. Dans tous les cas, les gardes corps pleins sont proscrits.

11.4. Ouvertures

- Les volets battants seront pleins ou persiennés, sans barre ni écharpe. Les coffres des volents roulants coffres ne soient pas perceptibles de l'extérieur.

11.5. Éléments de superstructure

La hauteur des éléments de superstructure ne doit pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

11.6. Façades commerciales

- Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage parcellaire existant, respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.
- Les dispositifs de fermeture devront être dissimulés dans la disposition générale de la façade.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

11.7. Clôtures

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur avec les mêmes matériaux ou les mêmes procédés.

Les clôtures à l'alignement seront constituées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble (mur + grille) ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2 mètre,
- soit d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) ayant pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée) sont interdits.
Lorsque la limite est concernée par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente et ne pourra excéder une hauteur de 1,20 m.

Si une hauteur supplémentaire est nécessaire, plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,20 m peuvent être créés en restanques. Dans ce cas, la distance entre deux murs devra être égale à au moins la hauteur du plus haut mur.

Les clôtures maçonnées, lorsqu'elles ne sont pas réalisées en pierres de pays appareillées à l'ancienne, seront recouvertes d'un enduit gratté ou frotassé fin d'un ton s'en rapprochant, sur les deux faces.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les portails et leurs piliers (ou murs de soutient dans la limite de 2 mètres de longueur de part et d'autre) ne pourront pas excéder 2,20 mètres de hauteur.

Des portails d'entrée (dont piliers) de plus grande envergure (en hauteur, épaisseur de murs…) pourront être autorisés dès lors que :

- ceux-ci sont rattachés à de grands domaines ou propriétés ;
- que leur réalisation est en lien avec les dimensions des constructions existantes ou à édifier ;
- que leur traitement ne réduit pas la visibilité des accès et valorise paysagèrement les bords de voie et/ou les perspectives paysagères.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées ou intégrés à la haie.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

11.8. Les éléments techniques

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies et emprises publiques (dispositions sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade) ;
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- les citernes (gaz, mazout,…), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière qu'elles à ne pas être visibles du domaine public ;
- les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elle se situe (couleurs…). Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboles, devront être collectives.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique démontrée.
Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Il est imposé :

- constructions à usage d'habitation : deux places par logement, excepté pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquelles il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement ;
  De plus, dans le cadre d'opérations d'ensemble, il sera en outre aménagé sur les espaces communs : 1 place pour deux logements.
- constructions à usage de bureaux : une place par 35 m² de superficie de plancher,
- constructions à usage hôtelier : une place par chambre,
- équipements publics ou privés recevant des personnes âgées (EHPAD, foyer-logements, etc.) : 1 places de parking pour 3 unités de logement ;
- constructions à usage d'établissements de santé (hôpitaux, cliniques) : une place pour 2 lits,
- salle de restaurant : deux places et demie par 10 m²,
- constructions à usage d'artisanat : une place par 40 m² de surface de plancher,
- constructions à usage de commerce dont la superficie de plancher est inférieure à 400 m² : une place par 40 m² de surface de plancher,
- constructions à usage de commerce dont la superficie de plancher est supérieure à 400 m² : une place par 30 m² de surface de plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.

ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.
Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres. Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées. Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.
Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige avec une hauteur minimale de 2 mètres pour une place de stationnement.
Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.
Les éléments paysagers protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions de l'article DG5 des dispositions générales du présent règlement.

13.2. Espaces verts

La surface des espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doit être supérieure à :

- 60% de la superficie totale du terrain dans la zone UD,
- 80% de la superficie totale du terrain dans les secteurs UDa et UDb.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, habitat groupé...), le traitement paysager de l'ensemble participera à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération. Ces aménagements devront concourir à la gestion des eaux de ruissellement sous forme de technique alternative (noues plantées, espaces de rétention...) et représenteront a minima 20 % de la surface du terrain de l'opération.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

Toutefois, dans le secteur UDb, ce taux pourra être inférieur le cas échéant, lorsqu'il est fait application des règles alternatives relatives aux constructions existantes prévues à l'article 4.1 Emprise au sol des constructions, pour :

- la restauration ou la reconstruction de bâtiments sur les emprises préexistantes à cette date ;
- l'extension des constructions existantes ou de création d'annexes dans la limite fixée par l'article UD 9.

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UD 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ZONE UE

La zone UE identifie la zone d'activités économiques. Elle comprend un secteur UEa correspondant au site économique existant à l'entrée Ouest.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UE sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.
Ce zonage se superpose en partie au périmètre du Site Patrimonial Remarquable : à l'occasion de la délivrance des autorisations d'urbanisme, toute modification située dans ce périmètre doit également être conforme aux prescriptions émises dans le règlement du site (ZPPAU).

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc…),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent de leurs utilisateurs, ou encore des habitations légères de loisirs,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les campings,
- le stationnement des résidences mobiles,
- les parcs d'attractions.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aires de stationnement.
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques d'intérêt public (téléphone...).
- les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation à condition que ces constructions existantes aient une surface de 80 m² de surface de plancher au moins,
- les travaux de confortation et de réhabilitation des immeubles bâtis existants.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage, tel que définis au titre I des Dispositions Générales.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

En l'absence d'autre solution possible que la création d'une voie en impasse, celle-ci devra se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière. Les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les extensions des constructions existantes et annexes sera autorisée si le dispositif autonome est conformément à la réglementation en vigueur et a une capacité suffisante.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement réglementaire.
Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, la gestion et le libre écoulement des eaux pluviales doivent être assurés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article DG15 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les aménagements devront respecter les volumes de rétention et les débits de rejet maximum précisés dans les dispositions afférentes à l'assainissement pluvial, tel que définis au titre I des Dispositions Générales.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indication graphique contraire, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 20 mètres de l'axe de la RD 562 ;
- 10 mètres de l'alignement des autres voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou projetées dans la zone UE et 5 mètres dans le secteur UEa.

6.2. Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ;
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par la voie.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter en respectant les règles suivantes :

- Dans la zone UE, les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives,
- Dans le secteur UEa, les bâtiments peuvent être implantés soit sur la limite séparative (excepté en limite de zone UC ou UD), soit en retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

7.2. Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ;
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par la voie.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

10.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres (3,50 mètres pour les annexes à l'habitation).

10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications…).

ARTICLE UE 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS

11.1. Aspect général

- Les constructions, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.
- Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

11.2. Couvertures

- Les couvertures en tuile seront couverts en tuiles rondes « canal » ou assimilées, de teintes mélangées Les autres couvertures seront de tonalité sombre. Les couvertures d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites. La pente de toiture sera de 30% maximum.
- Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises pour répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

11.3. Façades, revêtements

- Les enduits seront frotassé fin, lissé ou gratté et se rapprochera des teintes traditionnelles.
- Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, mates, de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre. Le blanc pur, les couleurs vives et l'aspect brillant sont interdits.

11.4. Clôtures

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant.

Les clôtures à l'alignement et en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Des portails d'entrée (dont piliers) de plus grande envergure (en hauteur, épaisseur de murs…) pourront être autorisés dès lors que :

- ceux-ci sont rattachés à de grands domaines ou propriétés ;

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

- que leur réalisation est en lien avec les dimensions des constructions existantes ou à édifier ;
- que leur traitement ne réduit pas la visibilité des accès et valorise paysagèrement les bords de voie et/ou les perspectives paysagères.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées ou intégrés à la haie.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

11.5. Les éléments techniques

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies et emprises publiques (dispositions sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade) ;
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public ;
- les citernes (gaz, mazout…), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière qu'elles à ne pas être visibles du domaine public ;
- sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur…) doivent être intégrées aux constructions ;
- les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.
- **les aires de stationnement ainsi que les surfaces de stockage et de manutention** sont localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique démontrée.
Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Il est imposé :

- constructions à usage de bureaux ou de service : une place par 35 m² de superficie de plancher,
- constructions à usage hôtelier : une place par chambre,
- équipements publics ou privés recevant des personnes âgées (EHPAD, foyer-logements, etc.) : 1 places de parking pour 3 unités de logement ;
- constructions à usage d'établissements de santé (hôpitaux, cliniques) : une place pour 2 lits,
- salle de restaurant : deux places et demie par 10 m²,
- constructions à usage d'artisanat : une place par 40 m² de surface de plancher,
- constructions à usage de commerce dont la superficie de plancher est inférieure à 400 m² : une place par 40 m² de surface de plancher,
- constructions à usage de commerce dont la superficie de plancher est supérieure à 400 m² : une place par 30 m² de surface de plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.
Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres. Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées. Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.
Les éléments paysagers protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions de l'article DG5 des dispositions générales du présent règlement.

13.2. Espaces verts

La surface des espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doit être au moins égale à 20% de la superficie totale du terrain.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.3. Verdissement et traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.
Des aménagements paysagers doivent accompagner les installations et aires techniques autorisées dans la zone. Ils seront composés d'essences locales et diversifiées.
Les espaces situés entre la RD 562 et les bâtiments doivent être obligatoirement plantés (arbres de haute tige, végétation arbustive, etc.). A l'intérieur de ces espaces, aucun bâtiment, aire de stockage ou nouvelle aire de stationnement n'est autorisé.

13.4. Intégration des aires de stationnement

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige avec une hauteur minimale de 2 mètres pour une place de stationnement.
Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

Titre IV - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser destinée à l'accueil résidentiel. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et pour laquelle une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est définie.

La zone 1AU est composée d'un secteur 1AUa identifiant le site de La Muscatelle, confortant le nord du centre-ville.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 1AU sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.
Ce zonage se superpose en partie au périmètre du Site Patrimonial Remarquable : à l'occasion de la délivrance des autorisations d'urbanisme, toute modification située dans ce périmètre doit également être conforme aux prescriptions émises dans le règlement du site (ZPPAU).

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à destination principale d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc…),
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 1AU 2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent de leurs utilisateurs, ou encore des habitations légères de loisirs,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les campings,
- le stationnement des résidences mobiles,
- les parcs d'attractions.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :

- l'extension des habitations existantes et leurs annexes, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement de la zone et de ne pas être contraire aux principes et conditions définis dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur,
- les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AU1 dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :
  - les constructions sont desservies par des voies et des réseaux de capacités suffisantes,
  - les constructions respectent les principes et conditions définis dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur,
  - l'urbanisation est réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux servitudes de mixité sociale et aux risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage, tel que définis au titre I des Dispositions Générales.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

En l'absence d'autre solution possible que la création d'une voie en impasse, celle-ci devra se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière. Les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement réglementaire.
Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article DG15 des Dispositions Générales du présent règlement.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.
Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades et de façon à permettre la meilleure dissimulation possible.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf disposition graphique contraire, et dans le respect des prescriptions définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou projetées.

6.2. Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ;
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par rapport la voie.

Les portails doivent respecter un recul de 3 m minimum, sauf impossibilité technique démontrée.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Les constructions doivent s'implanter en respectant les règles suivantes :

Limites séparatives latérales :

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre au moins égale à la moitié de la différence de hauteur absolue maximale par rapport au terrain naturel entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4m ;
- soit en ordre discontinu, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite latérale soit au minimum égale à 4 mètres.

Autres limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en retrait des autres limites séparatives, à une distance de la limite au moins égale à la moitié de la différence de hauteur absolue maximale par rapport au terrain naturel entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4 mètres.
Toutefois, l'implantation sur la limite séparative est admise pour :

- pour les constructions dont la hauteur, mesurée sur la limite, n'excède pas 3,00 mètres à l'égout du toit, sans jour sur le fond voisin ;
- les constructions qui s'adossent à une construction de dimensions équivalentes sur la parcelle voisine.

7.2. Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ;
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée différemment à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;

- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par la voie.

7. Implantation des piscines

Les piscines non couvertes, y compris les margelles, doivent être situées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives sauf configuration particulière liée à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de l'unité foncière dans le secteur 1AUa.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

10.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne pourra excéder, dans les conditions définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au secteur 9 mètres dans le secteur 1AUa (3,50 mètres pour les annexes à l'habitation).

10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications…).

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ARTICLE 1AU 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS

11.1. Aspect général

- Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.
- Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

11.2. Couvertures

- Les couvertures seront simples, à deux pentes opposées, comprises entre 25% et 35 %. Leur inclinaison sera égale à celle des constructions avoisinantes. Pour les bâtiments d'angle, un traitement en croupe est autorisé. Les couvertures doivent être réalisées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur. Les couleurs rouges et bruns foncé sont interdites.
- Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises pour répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.
- Des toitures à une pente ou en appentis sont autorisées pour les constructions annexes (garages, abris…) de 20 m² d'emprise au sol maximum et non visibles de la rue et les constructions accolées à une construction existante.
- Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche en pierre, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.
- Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes
- Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade. Tout dispositif pour capter l'énergie solaire doit s'intégrer à la composition architecturale de l'immeuble, être cohérent avec l'approche environnementale, ne pas porter atteinte à la qualité d'un paysage naturel ou urbain, à la perception d'un élément de patrimoine répertorié, et être peu perceptible depuis l'espace public.

11.3. Façades, revêtements

- Toutes les façades d'un bâtiment doivent être réalisées avec les mêmes matériaux, soit en pierre, ou revêtues d'un enduit traditionnel (frotassé fin, lissé ou gratté). Elles doivent être traitées avec simplicité.
- Les maçonneries en moellons ou en briques seront obligatoirement enduites. La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.
- Les balcons ne pourront excéder 1m à compter du nu de la façade et devront privilégier la réalisation de garde-corps avec une armature métallique. Ils ne pourront excéder plus d'un mètre de part et d'autre des ouvertures. Dans tous les cas, les gardes corps pleins sont proscrits.

11.4. Ouvertures

- Les volets battants seront pleins ou persiennés, sans barre ni écharpe. Les coffres des volets roulants coffres ne soient pas perceptibles de l'extérieur.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

11.5. Éléments de superstructure

La hauteur des éléments de superstructure ne doit pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

11.6. Façades commerciales

- Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage parcellaire existant, respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.
- Les dispositifs de fermeture devront être dissimulés dans la disposition générale de la façade.

11.7. Clôtures

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur avec les mêmes matériaux ou les mêmes procédés.

Les clôtures à l'alignement seront constituées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble (mur + grille) ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2 mètres ;
- soit d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) ayant pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée) sont interdits.

Les clôtures maçonnées, lorsqu'elles ne sont pas réalisées en pierres de pays appareillées à l'ancienne, seront recouvertes d'un enduit gratté ou frotassé fin d'un ton s'en rapprochant, sur les deux faces.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les portails et leurs piliers (ou murs de soutient dans la limite de 2 mètres de longueur de part et d'autre) ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur.

Des portails d'entrée (dont piliers) de plus grande envergure (en hauteur, épaisseur de murs…) pourront être autorisés dès lors que :

- ceux-ci sont rattachés à de grands domaines ou propriétés ;
- que leur réalisation est en lien avec les dimensions des constructions existantes ou à édifier ;
- que leur traitement ne réduit pas la visibilité des accès et valorise paysagèrement les bords de voie et/ou les perspectives paysagères.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées ou intégrés à la haie.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

11.8. Eléments techniques

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies et emprises publiques (dispositions sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade) ;
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- les citernes (gaz, mazout,…), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière qu'elles à ne pas être visibles du domaine public ;
- les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elle se situe (couleurs…). Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboles, devront être collectives.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Il est imposé :

- constructions à usage d'habitation : deux places par logement, excepté pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquelles il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement ;
  De plus, dans le cadre d'opérations d'ensemble, il sera en outre aménagé sur les espaces communs : 1 place pour deux logements.
- constructions à usage de bureaux : une place par 35 m² de superficie de plancher,
- constructions à usage hôtelier : une place par chambre,
- équipements publics ou privés recevant des personnes âgées (EHPAD, foyer-logements, etc.) : 1 places de parking pour 3 unités de logement ;
- constructions à usage d'établissements de santé (hôpitaux, cliniques) : une place pour 2 lits,
- salle de restaurant : deux places et demie par 10 m²,
- constructions à usage d'artisanat : une place par 40 m² de surface de plancher,
- constructions à usage de commerce dont la superficie de plancher est inférieure à 400 m² : une place par 40 m² de surface de plancher,
- constructions à usage de commerce dont la superficie de plancher est supérieure à 400 m² : une place par 30 m² de surface de plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.
Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres. Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées. Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.
Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige avec une hauteur minimale de 2 mètres pour une place de stationnement.
Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

13.2. Espaces verts

La surface des espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doit être supérieure à 40% de la superficie totale du terrain.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, habitat groupé,...), le traitement paysager de l'ensemble participera à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération. Ces aménagements devront concourir à la gestion des eaux de ruissellement sous forme de technique alternative (noues plantées, espaces de rétention,...) et représenteront a minima 20 % de la surface du terrain de l'opération.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions et opérations d'aménagement, les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ZONE 1AUE

La zone 1AUE est une zone à urbanisée destinée à l'accueil d'activités économiques. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et pour laquelle une orientation d'aménagement et de programmation est définie.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 1AUE sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à destination principale de commerce ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc…),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent de leurs utilisateurs, ou encore des habitations légères de loisirs,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les campings,
- le stationnement des résidences mobiles,
- les parcs d'attractions.

ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AUE 1 dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- les constructions sont desservies par des voies et des réseaux de capacités suffisantes,
- les constructions respectent les principes et conditions définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation relative à ce secteur,
- l'urbanisation est réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage, tel que définis au titre I des Dispositions Générales.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ARTICLE 1AUE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

La création d'accès direct sur la RD 562 est interdit.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

En l'absence d'autre solution possible que la création d'une voie en impasse, celle-ci devra se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière. Les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE 1AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement réglementaire.
Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article DG15 des Dispositions Générales du présent règlement.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans le respect des prescriptions définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent être implantées à :

- au moins 75 mètres de l'axe de la RD 562 ;
- à l'alignement ou à retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou projetées.

6.2. Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- pour les réseaux d'intérêt public.

ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter en respectant les règles suivantes :

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

- soit sur la limite séparative ;
- soit en retrait d'au moins 5 mètres de la limite séparative.

7.2. Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...).

ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

10.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne pourra excéder, dans les conditions définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au secteur, 7 mètres (3,50 mètres pour les annexes à l'habitation).

10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications…).

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS

11.1. Aspect général

- Les constructions, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.
- Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

11.2. Couvertures

- Les couvertures en tuile seront couverts en tuiles rondes « canal » ou assimilées, de teintes mélangées Les autres couvertures seront de tonalité sombre. Les couvertures d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites. La pente de toiture sera de 30% maximum.
- Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises pour répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

11.3. Façades, revêtements

- Les enduits seront frotassés fin, lissé ou gratté et se rapprochera des teintes traditionnelles.
- Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, mates, de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre. Le blanc pur, les couleurs vives et l'aspect brillant sont interdits.

11.4. Clôtures

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant.

Les clôtures à l'alignement et en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

Des portails d'entrée (dont piliers) de plus grande envergure (en hauteur, épaisseur de murs…) pourront être autorisés dès lors que :

- ceux-ci sont rattachés à de grands domaines ou propriétés ;
- que leur réalisation est en lien avec les dimensions des constructions existantes ou à édifier ;
- que leur traitement ne réduit pas la visibilité des accès et valorise paysagèrement les bords de voie et/ou les perspectives paysagères.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées ou intégrés à la haie.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

11.5. Les éléments techniques

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies et emprises publiques (dispositions sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade) ;
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public ;
- les citernes (gaz, mazout,…), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière qu'elles à ne pas être visibles du domaine public ;
- sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur…) doivent être intégrées aux constructions ;
- les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.
- **les surfaces de stockage et de manutention** sont localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

ARTICLE 1AUE 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Il est imposé :

- constructions à usage de bureaux ou de service : une place par 35 m² de superficie de plancher,
- constructions à usage d'artisanat : une place par 40 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AUE 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.
Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres. Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées. Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

13.2. Espaces verts

La surface des espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doit être au moins égale à 20% de la superficie totale du terrain.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

13.3. Verdissement et traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.
Des aménagements paysagers doivent accompagner les installations et aires techniques autorisées dans la zone. Ils seront composés d'essences locales et diversifiées.
Les espaces situés dans la marge de recul le long des voies créées, définie à l'article 1AU 6, doivent être obligatoirement plantés (arbres de haute tige, végétation arbustive, etc).

13.4. Intégration des aires de stationnement

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige avec une hauteur minimale de 2 mètres pour une place de stationnement.
Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

ARTICLE 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE 1AUE 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions et opérations d'aménagement, les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

Titre V - Dispositions applicables aux zones agricoles

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

Elle comprend :

- **des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité Ah1 et Ah2**, pour le développement d'activités touristiques ;
- **un secteur Apr** identifie les espaces faisant l'objet d'une protection particulière en raison de leur caractère remarquable sur le plan paysager et/ou écologique.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone A sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.
Ce zonage se superpose en partie au périmètre du Site Patrimonial Remarquable : à l'occasion de la délivrance des autorisations d'urbanisme, toute modification située dans ce périmètre doit également être conforme aux prescriptions émises dans le règlement du site (ZPPAU).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A 2.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, le dépôt d'épandage et de produits polluants, de ferraille y sont interdits.

Sont également interdits les travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés par une étoile sur le plan de zonage, qui doivent respecter les dispositions de l'article DG5 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Dans la zone A, à l'exception du secteur Apr, sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

a. A condition qu'ils soient liés ou nécessaires à l'exploitation agricole et regroupés autour du siège d'exploitation **:**

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole,
- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les bâtiments qui leur sont complémentaires (local technique, réserve d'eau, etc. à l'exclusion des piscines et leurs margelles), dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 300 m² (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée. L'emprise au sol globale telle que définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme (construction à usage d'habitation et annexes, hors piscines) ne pourra excéder 250 m².

  L'emprise au sol dévolue aux piscines et leurs margelles ne pourra excéder 40 m² (non comptabilisée dans le seuil de 250 m²).
- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

b. A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole, l'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

c. A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole, les affouillements et exhaussements de sol* qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

d. A condition qu'elles soient directement nécessaires aux services publics :

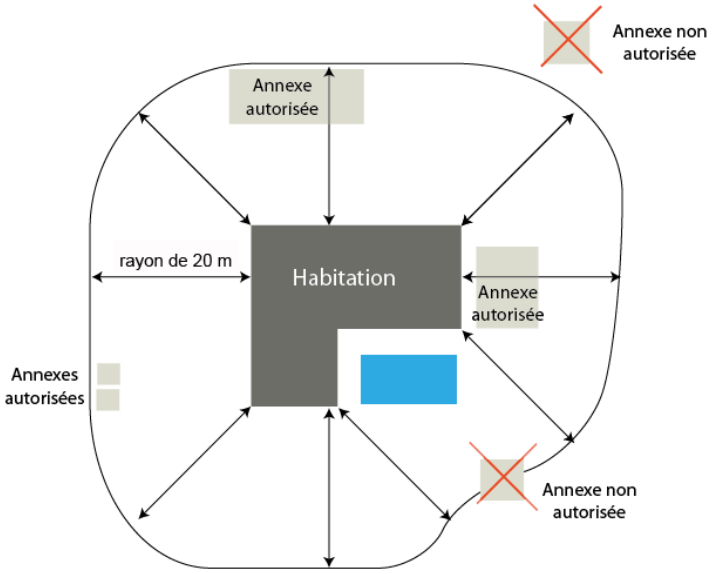
- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

e. A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des lieux et soient compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone :

- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, à condition ou sous réserve que :
  . la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² ;
  . l'extension n'excède pas un total de 40 m² de surface de plancher par unité foncière. La surface de plancher ne pourra excéder 250 m² après extension.
- Les annexes (hors piscines et leurs margelles), dans la limite d'emprise au sol de 30 m² par bâtiment d'habitation et à condition d'être implantées dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal d'habitation. Ce rayon est également fixé à 20 m pour les box à chevaux et les terrains de tennis.
- les piscines et leurs margelles, dans la limite d'une emprise au sol de 40 m² par bâtiment habitation, et à condition d'être implantées dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal d'habitation.

L'emprise au sol globale telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme (construction à usage d'habitation et annexes **hors** piscines) ne devra pas excéder 250 m².

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026



Définition graphique des zones d'implantation des extensions et annexes des habitations existantes

f. A condition que les bâtiments soient désignés sur le document graphique et à l'articleDG7 des Dispositions générales du présent règlement, la réhabilitation et le changement de destination est autorisé dès lors :

- Qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme:
- Qu'il soit à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier ou touristique ou d'activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle.

2.2. Dans le secteur Ah1, sont autorisés sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site :

- les constructions et installations à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier et de restauration ou d'activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ~~;~~
- l'emprise au sol dévolue aux piscines et leurs margelles ne pourra excéder 150 m² ;
- l'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 2 000m².

2.3. Dans le secteur Ah2, sont autorisés sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site et d'être implantées à au moins 10 mètres de la limite de la zone N :

- les constructions et installations à destination d'hébergement touristique (habitat insolite) ainsi que locaux nécessaire au fonctionnement du site (accueil du public, sanitaire, restauration…), constituant des activités agrotouristiques complémentaires à l'exploitation agricole.

2.4. Dans le secteur Apr ne sont autorisé que :

- les occupations ou utilisations du sol liées à des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, et les ouvrages nécessaires à la mise en sécurité de ces risques face aux risques naturels (incendies de forêt, inondation...) ;
- les affouillements et exhaussements de sol répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone tels que notamment la lutte contre les inondations ;
- l'aménagement, la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

2.5. Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage, tel que définis au titre I des Dispositions Générales.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions devront être assainies par un dispositif autonome est conformément à la réglementation en vigueur et a une capacité suffisante.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement réglementaire.
Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article DG15 des Dispositions Générales du présent règlement.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indication graphique contraire, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de :

- 75 mètres de l'axe de la RD 562 ;
- 25 de l'axe des autres routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou projetées.

6.2. Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- pour les bâtiments d'exploitation agricole qui devront respecter un recul minimal de 25 m par rapport à l'alignement existant pour projeté de la RD 562 ;
- pour les réseaux d'intérêt public ;
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par la voie.

Les portails doivent respecter un recul de 3 m minimum, sauf impossibilité technique démontrée.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter en respectant les règles suivantes :

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.
Elle est réduite à 3 mètres au moins pour les piscines non couvertes.

7.2. Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ;
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par la voie.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des extensions des habitations existantes et des annexes sont précisé à l'article A2.

Dans le secteur de taille et de capacité limitée Ah1, l'emprise au sol totale des bâtiments ne doit pas excéder 2 000 m².

Dans le secteur de taille et de capacité limitée Ah2, l'emprise au sol ne doit pas excéder 2% de la superficie totale du secteur, ainsi réparti :

- 50% pour l'hébergement touristique (habitat insolite) ;
- 50% pour locaux nécessaires au fonctionnement du site (accueil du public, sanitaires, restauration…).

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Dans le secteur de taille et de capacité limitée Ah1 les conditions de mesure sont celles de la hauteur frontale du bâtiment mesurée en mètres.

10.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- Dans la zone A :
  - . 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 3,50 mètres pour les annexes à l'habitation ;
  - . 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage pour les bâtiments techniques ;
- Dans le secteur de taille et de capacité limitée Ah1 : 7 mètres ;
- Dans le secteur de taille et de capacité limitée Ah2 : 4 mètres.

10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises :

- pour les bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications…).
- dans le secteur de taille et de capacité limitée Ah1, dans le cas de bâtiments existants faisant l'objet d'une rénovation et comportant une activité d'hôtellerie, de restauration, de tourisme, ou en lien avec l'agrotourisme, la surélévation de bâtiment pourra être autorisée, dans la limite d'une hauteur maximale des constructions ne dépassant pas la hauteur frontale du bâtiment.

ARTICLE A11- ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS

11.1. Aspect général

- Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.
- Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

BATIMENTS D'HABITATION

11.2. Couvertures

- Les couvertures seront simples, à deux pentes opposées, comprises entre 25% et 35 %. Leur inclinaison sera égale à celle des constructions avoisinantes. Pour les bâtiments d'angle, un traitement en croupe est autorisé. Les couvertures doivent être réalisées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur. Les couleurs rouges et bruns foncé sont interdites.
- Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises pour répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.
- Des toitures à une pente ou en appentis sont autorisées pour les constructions annexes (garages, abris…) de 20 m² d'emprise au sol maximum et non visibles de la rue et les constructions accolées à une construction existante.
- Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche en pierre, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.
- Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes
- Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade. Tout dispositif pour capter l'énergie solaire doit s'intégrer à la composition architecturale de l'immeuble, être cohérent avec l'approche environnementale, ne pas porter atteinte à la qualité d'un paysage naturel ou urbain, à la perception d'un élément de patrimoine répertorié, et être peu perceptible depuis l'espace public.

11.3. Façades, revêtements

- Toutes les façades d'un bâtiment doivent être réalisées avec les mêmes matériaux, soit en pierre, ou revêtues d'un enduit traditionnel (frotassé fin, lissé ou gratté). Elles doivent être traitées avec simplicité.
- Les maçonneries en moellons ou en briques seront obligatoirement enduites. La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.
- Les balcons ne pourront excéder 1m à compter du nu de la façade et devront privilégier la réalisation de garde-corps avec une armature métallique. Ils ne pourront excéder plus d'un mètre de part et d'autre des ouvertures. Dans tous les cas, les gardes corps pleins sont proscrits.

11.4. Ouvertures

- Les volets battants seront pleins ou persiennés, sans barre ni écharpe. Les coffres des volents roulants coffres ne soient pas perceptibles de l'extérieur.

11.5. Éléments de superstructure

La hauteur des éléments de superstructure ne doit pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

11.7. Clôtures

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Les clôtures à l'alignement et en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.
Lorsque le bâtiment est implanté sur la limite séparative, un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisé dans le prolongement direct du bâti et sur une longueur maximale de 4 mètres.

Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) ayant pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée) sont interdits.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

Lorsque la limite est concernée par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente et ne pourra excéder une hauteur de 1,20 m.

Si une hauteur supplémentaire est nécessaire, plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,20 m peuvent être créés en restanques. Dans ce cas, la distance entre deux murs devra être égale à au moins la hauteur du plus haut mur.

Les clôtures maçonnées, lorsqu'elles ne sont pas réalisées en pierres de pays appareillées à l'ancienne, seront recouvertes d'un enduit gratté ou frotassé fin.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Des portails d'entrée (dont piliers) de plus grande envergure (en hauteur, épaisseur de murs…) pourront être autorisés dès lors que :

- ceux-ci sont rattachés à de grands domaines ou propriétés ;
- que leur réalisation est en lien avec les dimensions des constructions existantes ou à édifier ;
- que leur traitement ne réduit pas la visibilité des accès et valorise paysagèrement les bords de voie et/ou les perspectives paysagères.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées ou intégrés à la haie.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

11.8. Les éléments techniques

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies et emprises publiques (dispositions sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade) ;
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- les citernes (gaz, mazout,…), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière qu'elles à ne pas être visibles du domaine public ;
- les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elle se situe (couleurs…). Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboles, devront être collectives.

BATIMENTS AGRICOLES

11.9. Façades

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être traitées avec simplicité. Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, mates, de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre. Le blanc pur, les couleurs vives et l'aspect brillant sont interdits.

11.9. Couvertures

Les couvertures seront simples, généralement à une ou deux pentes. Leur inclinaison pourra varier jusqu'à 35 % maximum. Les tuiles doivent être du type canal, ronde ou romane. Les couvertures doivent être recouvertes de matériaux non brillants et de teinte naturelle.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

11.10. Clôtures

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur avec les mêmes matériaux ou les mêmes procédés.

Les clôtures à l'alignement et en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) ayant pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée) sont interdits.
Lorsque la limite est concernée par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente et ne pourra excéder une hauteur de 1,20 m.

Si une hauteur supplémentaire est nécessaire, plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,20 m peuvent être créés en restanques. Dans ce cas, la distance entre deux murs devra être égale à au moins la hauteur du plus haut mur.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Des portails d'entrée (dont piliers) de plus grande envergure (en hauteur, épaisseur de murs…) pourront être autorisés dès lors que :

- ceux-ci sont rattachés à de grands domaines ou propriétés ;
- que leur réalisation est en lien avec les dimensions des constructions existantes ou à édifier ;
- que leur traitement ne réduit pas la visibilité des accès et valorise paysagèrement les bords de voie et/ou les perspectives paysagères.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront intégrés à la haie.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique démontrée.
Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.
Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres. Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées. Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

Des aménagements paysagers doivent accompagner les installations et aires techniques autorisées dans la zone. Ils seront composés d'essences locales et diversifiées
Les éléments paysagers protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions de l'article DG5 des dispositions générales du présent règlement.

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs. Des haies seront plantées en accompagnement de tout projet d'extension à l'habitation ou de création d'annexe.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE A15- OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Non réglementé.

ARTICLE A16- OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

Titre VI- Dispositions applicables aux zones naturelles

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ZONE N

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

Elle comprend :

- **les secteurs NL1 et NL2**, recouvrant des espaces récréatifs et sportifs ;
- **un secteur de taille et de capacité d'accueil limité** Nh réservé pour l'activité hôtelière et de restauration ;
- un secteur Npr protégeant des espaces en raison de leur caractère remarquable sur le plan paysager et/ou écologique.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone N sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.
Ce zonage se superpose en partie au périmètre du Site Patrimonial Remarquable : à l'occasion de la délivrance des autorisations d'urbanisme, toute modification située dans ce périmètre doit également être conforme aux prescriptions émises dans le règlement du site (ZPPAU).

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article N 2.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, le dépôt d'épandage et de produits polluants, de ferraille y sont interdits.

Sont également interdits les travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés par une étoile sur le plan de zonage, qui doivent respecter les dispositions de l'article DG5 des dispositions générales du présent règlement.

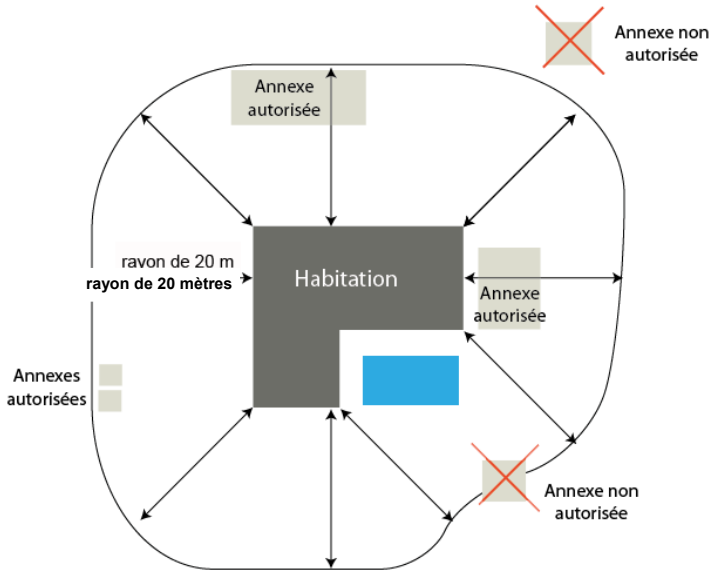
ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Dans la zone N (hors secteur Npr) , sont autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, l'extension et les annexes limitées des constructions à usage d'habitation existantes :

- L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes à condition ou sous réserve que :
  - la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² ;
  - l'extension n'excède pas un total de 40 m² de surface de plancher par unité foncière. La surface de plancher ne pourra excéder 250 m² après extension.
- Les annexes (hors piscines et leurs margelles), dans la limite d'emprise au sol de 30 m² par bâtiment d'habitation et à condition d'être implantées dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal d'habitation. Ce rayon est également fixé à 20 m pour les box à chevaux et les terrains de tennis.
- les piscines et leurs margelles, dans la limite d'une emprise au sol de 40 m² par bâtiment d'habitation, et à condition d'être implantées dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal d'habitation.

L'emprise au sol globale telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme (construction à usage d'habitation et annexes **hors** piscines) ne devra pas excéder 250 m².

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026



Définition graphique des zones d'implantation des extensions et annexes des habitations existantes

- Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas contraires à la destination de la zone.
- Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public à condition d'être nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- Les bâtiments techniques liés et nécessaires à une activité agricole, sylvicole ou pastorale**,** à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère des lieux.

2.2. En secteur Nl1 sont, en outre, autorisées :

- Les aires de stationnement aménagements légers, mobiliers et structures légères d'accueil du public (kiosque…).

2.3. En secteur Nl2 sont, en outre, autorisées :

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs incluant des tribunes et des bâtiments d'accueil du public sans dépasser 1000 m² de Surface de plancher supplémentaire et aire de stationnement, sous réserve d'être non isolés dans le massif, défendables et évacuables en cas d'incendie de forêt.

2.4. En secteur Nh sont, en outre, autorisées, sous réserve d'être implantées à au moins 10 mètres de la limite de la zone N **:**

- Les occupations et utilisations du sol liées à l'activité hôtelière et de restauration et hébergement du personnel, à condition de respecter les dispositions du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI), y compris dans une bande de 100m autour des espaces boisés.

2.5. En secteur Npr ne sont autorisés que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations ou utilisations du sol liées à des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, et les ouvrages nécessaires à la mise en sécurité de ces risques face aux risques naturels (incendies de forêt, inondation...) ;
- les affouillements et exhaussements de sol répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone tels que notamment la lutte contre les inondations ;

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

- l'aménagement, la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel ;
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions ou installations autorisées à l'article N2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions devront être assainies par un dispositif autonome est conformément à la réglementation en vigueur et a une capacité suffisante.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement réglementaire.
Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article DG15 des Dispositions Générales du présent règlement.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indication graphique contraire, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de :

- 75 mètres de l'axe de la RD 562 ;
- 25 de l'axe des autres routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou projetées.

6.2. Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- pour les bâtiments d'exploitation agricole qui devront respecter un recul minimal de 25 m par rapport à l'alignement existant pour projeté de la RD 562 ;
- pour les réseaux d'intérêt public ;
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par la voie.

Les portails doivent respecter un recul de 3 m minimum, sauf impossibilité technique démontrée.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter en respectant les règles suivantes :

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
Elle est réduite à 3 mètres au moins pour les piscines non couvertes.

7.2. Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ;
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par la voie.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur de taille et de capacité limitée Nh, l'emprise au sol ne doit pas excéder 10% de la superficie totale du secteur.

L'emprise au sol des extensions des habitations existantes et des annexes est précisée à l'article N2.
L'emprise au sol des constructions à usage d'équipement admises dans le secteur NL2 est précisée à l'article N2.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

10.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres (3,50 mètres pour les annexes à l'habitation).

10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications…).

ARTICLE N11- ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS

11.1. Aspect général

- Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.
- Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

BATIMENTS D'HABITATION

11.2. Couvertures

- Les couvertures seront simples, à deux pentes opposées, comprises entre 25% et 35 %. Leur inclinaison sera égale à celle des constructions avoisinantes. Pour les bâtiments d'angle, un traitement en croupe est autorisé. Les couvertures doivent être réalisées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur. Les couleurs rouges et bruns foncé sont interdites.
- Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises pour répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.
- Des toitures à une pente ou en appentis sont autorisées pour les constructions annexes (garages, abris…) de 20 m² d'emprise au sol maximum et non visibles de la rue et les constructions accolées à une construction existante.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

- Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche en pierre, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.
- Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes
- Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade. Tout dispositif pour capter l'énergie solaire doit s'intégrer à la composition architecturale de l'immeuble, être cohérent avec l'approche environnementale, ne pas porter atteinte à la qualité d'un paysage naturel ou urbain, à la perception d'un élément de patrimoine répertorié, et être peu perceptible depuis l'espace public.

11.3. Façades, revêtements

- Toutes les façades d'un bâtiment doivent être réalisées avec les mêmes matériaux, soit en pierre, ou revêtues d'un enduit traditionnel (frotassé fin, lissé ou gratté). Elles doivent être traitées avec simplicité.
- Les maçonneries en moellons ou en briques seront obligatoirement enduites. La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.
- Les balcons ne pourront excéder 1m à compter du nu de la façade et devront privilégier la réalisation de garde-corps avec une armature métallique. Ils ne pourront excéder plus d'un mètre de part et d'autre des ouvertures. Dans tous les cas, les gardes corps pleins sont proscrits.

11.4. Ouvertures

- Les volets battants seront pleins ou persiennés, sans barre ni écharpe. Les coffres des volents roulants coffres ne soient pas perceptibles de l'extérieur.

11.5. Éléments de superstructure

La hauteur des éléments de superstructure ne doit pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

11.7. Clôtures

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Les clôtures à l'alignement et en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.
Lorsque le bâtiment est implanté sur la limite séparative, un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisé dans le prolongement direct du bâti et sur une longueur maximale de 4 mètres.

Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) ayant pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée) sont interdits.
Lorsque la limite est concernée par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente et ne pourra excéder une hauteur de 1,20 m. Si une hauteur supplémentaire est nécessaire, plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,20 m peuvent être créés en restanques. Dans ce cas, la distance entre deux murs devra être égale à au moins la hauteur du plus haut mur.

Les clôtures maçonnées, lorsqu'elles ne sont pas réalisées en pierres de pays appareillées à l'ancienne, seront recouvertes d'un enduit gratté ou frotassé fin.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Des portails d'entrée (dont piliers) de plus grande envergure (en hauteur, épaisseur de murs…) pourront être autorisés dès lors que :

- ceux-ci sont rattachés à de grands domaines ou propriétés ;
- que leur réalisation est en lien avec les dimensions des constructions existantes ou à édifier ;

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

- que leur traitement ne réduit pas la visibilité des accès et valorise paysagèrement les bords de voie et/ou les perspectives paysagères.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées ou intégrés à la haie.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

11.8. Les éléments techniques

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies et emprises publiques (dispositions sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade) ;
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- les citernes (gaz, mazout,…), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière qu'elles à ne pas être visibles du domaine public ;
- les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elle se situe (couleurs…). Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboles, devront être collectives.

BATIMENTS AGRICOLES

11.9. Façades

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être traitées avec simplicité. Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, mates, de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre. Le blanc pur, les couleurs vives et l'aspect brillant sont interdits.

11.9. Couvertures

Les couvertures seront simples, généralement à une ou deux pentes. Leur inclinaison pourra varier jusqu'à 35 % maximum. Les tuiles doivent être du type canal, ronde ou romane. Les couvertures doivent être recouvertes de matériaux non brillants et de teinte naturelle.

CLOTURES

11.10. Clôtures

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur avec les mêmes matériaux ou les mêmes procédés.

Les clôtures à l'alignement et en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) ayant pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée) sont interdits.
Lorsque la limite est concernée par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente et ne pourra excéder une hauteur de 1,20 m.

Si une hauteur supplémentaire est nécessaire, plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,20 m peuvent être créés en restanques. Dans ce cas, la distance entre deux murs devra être égale à au moins la hauteur du plus haut mur.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Des portails d'entrée (dont piliers) de plus grande envergure (en hauteur, épaisseur de murs…) pourront être autorisés dès lors que :

- ceux-ci sont rattachés à de grands domaines ou propriétés ;
- que leur réalisation est en lien avec les dimensions des constructions existantes ou à édifier ;

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

- que leur traitement ne réduit pas la visibilité des accès et valorise paysagèrement les bords de voie et/ou les perspectives paysagères.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront intégrés à la haie.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique démontrée.
Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres désignent tout espace non imperméabilisé.
Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres. Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées. Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.
Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige avec une hauteur minimale de 2 mètres pour 2 places de stationnement.

Des aménagements paysagers doivent accompagner les installations et aires techniques autorisées dans la zone. Ils seront composés d'essences locales et diversifiées

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.
Les éléments paysagers protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions de l'article DG5 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE N15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Non réglementé.

ARTICLE N16- OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

Titre VII – Liste des emplacements réservés

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

Liste des emplacements réservés

N°	Description	Bénéficiaire	Emprise	Surf (m²)
1	Elargissement de la R.D.562	Département	11 m	108661
1a	Elargissement de la R.D.562	Commune*	14 m	13870
1e	Modification de la RD 562	Commune*		3550
2	Elargissement de la R.D.50	Département	7 m	35112
2a	Elargissement de la R.D.50	Commune*	10 m	2769
2b	Elargissement du début de la R.D.50 (Amiral Entrecasteaux)	Commune*	-	835
3	Elargissement de la R.D.48	Commune*	9 m	20597
4	Elargissement de la R.D.17	Département	7 m	18227
5	Elargissement de la R.D. 10	Département	11 m	11685
6	Création d'un parking	Commune		4350
7	Création d'un parking	Commune		3773
8	Elargissement du CVO n°6bis Réal Calamard à Sauveclare	Commune	6 m	33229
9	Elargissement du CVO n°8	Commune	6 m	6276
10	Création d'un espace protégé	Commune		2298
11	Elargissement du chemin des Pailles vers la STEP - 6m	Commune		12749
12	Création et élargissement d'une voie - Rue des Badiers	Commune	6 m	721
13	Elargissement du chemin rural du Pin reliant le Bd de la Gare au CVO n°20	Commune	6 m	3222
14	Création d'une voie reliant le chemin dit de l'Etang au ch. rural du Pin	Commune	6 m	1862
15	Elargissement du CVO n°17 dit de Vaussière	Commune	6 m	9161
16	Elargissement du CVO n°4 dit du Liecabre	Commune	6 m	12045
17	Elargissement du CVO n°16 dit du Pey Long	Commune	6 m	12635
18	Elargissement du CVO n°13 dit de la Peyrouard	Commune	6 m	19000
19	Elargissement du CVO n°12	Commune	6 m	16942
20	Création d'une voie de jonction entre le CVO n°13 et le CVO n°16	Commune	6 m	3575
21	Création d'une voie de jonction entre le CVO n°13 et le CVO n°16	Commune	6 m	1859
22	Elargissement du CVO n°21 dit des Mauniers	Commune	6 m	5342
23	Création d'une voie de liaison entre les Mauniers/ch. rural des Mauniers	Commune	6 m	7199
24	Elargissement du chemin rural des Mauniers au pont D'Argens	Commune	6 m	2370
25	Elargissement du CVO n°26 dit de Vigneaubière	Commune	6 m	10741

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

26	Elargissement du chemin de clapiers	Commune	6 m	592
27	Elargissement du CVO n° 19 dit de saint-Jaume	Commune	6 m	7648
27a	Elargissement du CVO n° 19 dit de saint-Jaume	Commune	6 m	1632
28	Elargissement du CVO n5 dit de Ginasservis	Commune	6 m	10460
29	Elargissemnt d'une caraire entre la RD 50 et le CVO n° 5	Commune	6 m	3459
29a	Elargissement d'une caraire	Commune	6 m	2842
30	Elargissement du chemin de l'ancienne voie ferrée / Voie EUROVELO8	Commune	8 m	44261
30a	Elargissement du chemin de l'ancienne voie ferrée / Voie EUROVELO8	Commune	8 m	8155
31	Elargissement du CVO n° 20 dit de Berne	Commune	6 m	12047
32	Elargissement du CVO n° 18 dit de St Ferreol	Commune	8 m	10005
33	Elargissement du CV0 n° 35 dit de la Faou	Commune	6 m	1499
34	Elargissement du CV0 n° 35 dit de la Faou	Commune	6 m	2678
35	Elargissement d'un chemin rural dit de st Auxile	Commune	6 m	1745
36	Acquisition chemin de Bouanaoura	Commune	6 m	85
37	Elargissement d'une caraire	Commune	6 m	1528
38	Elargissement du chemin rural dit de Faillant	Commune	6m	2450
39	Elargissement du CVO n° 9 dit des Combes	Commune	6m	15200
40	Elargissement du chemin rural de Gigery	Commune	6m	3326
41	Equipement public (gendarmerie et ses logements)	Commune		7609
42	Elargissement du chemin rural dit de Saint-Peyre	Commune	6 m	2274
42a	Elargissement d'une caraire dans le prolongement de l'opération n° 42	Commune	6 m	2958
42b	Création d'une voie de laison entre le CVO n° 19 dit de Saint-Jaume	Commune	6 m	1531
43	Création d'une liaison entre le CVO n°19 et le CD 562	Commune	6 m	3211
44	Elargissement d'un chemin quartier du Rougons	Commune	6 m	6336
45	Elargissement du CVO n°19 de la Casserine	Commune	6 m	6644
46	Elargissement du chemin dit de l'Avenc	Commune	6 m	10676
47	Elargissement du CVO n° 33 dit du Pas de l'Avé	Commune	6 m	5423
48	Création d'une voie - Liecabre	Commune	6 m	549
49	Elargissement du chemin du hameau des Salettes	Commune	6 m	1174
50	Elargissement du CVO des Salettes	Commune	6 m	2606

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

51	Elargissement du chemin rural des Descalis	Commune	6 m	5649
52	Elargissement du chemin rural de Saint-Jaume	Commune	6 m	2666
53	Création jardin public	Commune		76
54	Elargissement du CVO n° 31 dit de Bouanaourra	Commune	6 m	2020
55	Elargissement du CVO n°45 dit de Marsanne	Commune	6 m	1341
56	Création d'un parking	Commune		1366
57	Réhabilitation de la mini STEP de la Vigneaubière	Commune		950
58	Création d'un parking	Commune		1000
59	Création d'un cheminement piéton	Commune	3 m	77
60	Création d'un espace protégé	Commune		4197
61	Elargissement du CVO n°24 dit de l'Etang	Commune	8 m	271
62	Elargissement du chemin dit du tour de St Ferréol	Commune	6 m	2498
63	Aménagement d'un sentier piétonnier à caractère botanique	Commune	3 m	-
64	Elargissement du chemin de Climènes	Commune	8 m	1367
65	Acquisition des terrains relatifs au périmètre de captage de la source de la Canal	Commune	-	752
66	Réalisation d'aménagements légers et petit stationnement naturels, en lien avec le stade Turchi.	Commune		16800
67	Création d'un bassin de rétention	Commune		3165
68	Aménagement d'un parking	Commune		831
69	Création d'une aire de stationnement paysagée	Commune		5796
71	Aménagement d'un parking	Commune		802
72	Aménagement d'un parking	Commune		1642

Pour les voiries, la largeur de l'emplacement réservé correspond à celle de la plateforme et ne tient pas compte des emprises supplémentaires qui pourraient être nécessités par les remblais ou déblais éventuels.

* Commune : mis à la charge de la commune dans l'attente d'une prise en considération par le conseil municipal

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

Titre VIII - Annexes

AR Prefecture

083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ANNEXE AU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité

En application des articles L. 311-1 et L. 312-1 du Code rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (SMA). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L. 311-1 du Code rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :

- *Existence d'une exploitation agricole* : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...
- *Taille de l'exploitation agricole* : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
- *Nécessité des constructions* : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété…

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ANNEXE RELATIVE AU RISQUE FEU DE FORET

Préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Var

Zones à urbaniser AU

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones devra s'accompagner des aménagements suivants :

Accès et voirie

Les voiries d'accès devraient être à double issue sur les voies principales ouvertes à la circulation publique pour permettre aux véhicules de secours de circuler sur tout le pourtour de chaque zone.

Ces voies d'accès qui constituent également la desserte de ces zones devraient posséder les caractéristiques suivantes :

- largueur minimale de 6,00 mètres, bandes de stationnement exclues ;
- force portante calculée pour un véhicule de 19 tonnes ;
- rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;
- sur-largeur S)= 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres) ;
- hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 mètres ;
- pente en long inférieure à 15%.

Ces voies seront raccordées à celles des secteurs urbanisés contigus afin de former une voie périphérique de l'ensemble des zones urbanisées. S'il n'existe pas de constructions contiguës, des réservations devront être réalisées en prévision d'un raccordement avec les voies futures.

Les voiries internes auront les caractéristiques suivantes :

- largueur minimale de 5,00 mètres, bandes de stationnement exclues ;
- ces voiries seront de préférence à double issue ;
- les culs de sac devront être de longueur inférieure à 80 mètres et équipés en bout d'une aire ou d'un TE de retournement réglementaire :
- force portante calculée pour un véhicule de 19 tonnes ;
- rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;
- sur-largeur S)= 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres) ;
- hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 mètres ;
- pente en long inférieure à 15%.

Espaces naturels, espaces libres et plantations

Débroussaillement et maintien en état débroussaillé conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur de la totalité des unités foncières.

Zones urbaines U

La poursuite de l'urbanisation de ces zones doit s'accompagner :

- de la mise en œuvre des élargissements de voiries en tenant compte du nombre d'habitations desservies (4 mètres de 1 à 10 habitations, 5 mètres de 11 à 50 habitations, 6 mètres au-delà de 50 habitations) ;
- du maillage des voies en supprimant au maximum les culs de sac ;
- de la réalisation d'aires de retournement d'au moins 200 m² ou un TE à l'extrémité de tous les culs de sac ;
- du débroussaillement réglementaire conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

Zones agricoles A et zones naturelles N

Les autorisations et utilisations du sol admises dans ces zones par le règlement ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du risque d'incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme. En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R. 111-5 du Code de l'urbanisme au titre de l'accessibilité des moyens de secours.

Une étude au cas par cas sera nécessaire afin de déterminer la compatibilité du projet envisagé avec ces règles de sécurité (emplacement sur le terrain, accès, points d'eau…) et les dispositions constructives pourront être demandées pour certaines constructions.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ANNEXE RELATIVE A LA DOCTRINE DE LA MISE INTER-SERVICES EAU DE LA NATURE DU VAR CONCERNANT LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET LEUR REGULATION