

VILLE DE VIENNE
Département de l'Isère

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Approuvé le 16 juillet 2007
Modification approuvée le 18 mars 2013

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	page 3
LEXIQUE	page 9
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U	page 11
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Ua / Aaa	page 12
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Ub / Uba	page 16
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Ug	page 20
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Uh	page 23
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Ui / Uia-Uib-Uic	page 25
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Un /Un1-Un2	page 28
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Uv	page 31
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU	page 33
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU - AUa - AUb - AUc - AUd - AUi	page 34
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A	page 38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	page 39
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES N	page 42
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	page 43
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Na	page 46
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Nd	page 49
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ns	page 51

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VIENNE. Il fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Il est opposable à toute demande d'urbanisation, d'occupation et d'utilisation des sols.

ARTICLE DG 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre types de zones délimitées sur les documents graphiques du règlement.

1) **LES ZONES URBAINES (U)** qui englobent les secteurs urbanisés, équipés de réseaux et voies publiques.

On distingue 7 zones urbaines :

- zone Ua, zone dense du centre ancien.
- zone Ub, zone mixte d'habitations et d'activités et sous-secteur Uba.
- zone Ug, zone d'habitations individuelles isolées ou groupées.
- zone Uh, zone spécialisée dans l'accueil d'équipements de santé.
- zone Ui, zone d'activité et sous-secteurs Uia, Uib et Uic.
- zone Un1 et Un2, zones de très faible densité à usage résidentiel et faiblement équipée.
- zone Uv, zone réservée à l'aire de grand passage des gens du voyage.

2) **LES ZONES A URBANISER (AU)** qui englobent des secteurs à caractère dominant naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distingue 6 zones urbaines :

- zones AU : zones de réserve foncière, à CHAMP DE BRAS – LES GRANDES VIGNES – LA VERGE – CHARLEMAGNE – PIPET/LA MALADIERE
- zones AUa : zones à urbaniser de LA PASSARDIERE – SAINT BENOIT – LA RENTE – SAINT IGNACE
- zones AUb : zones à urbaniser à CHARAVEL/BECHEVIENNE – MONT SALOMON – LES GUILLEMOTTES – COLLONGE
- zones AUc : zones à urbaniser de SAINT BENOIT – LA VERGE
- zone AUd : zone à urbaniser de SAINT IGNACE
- zone AUi zone à urbaniser de DURANDAL

3) **LES ZONES AGRICOLES (A)**, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

On distingue :

- la zone A : la zone agricole

4) LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) qui recouvrent les terrains qui doivent être protégés, en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue :

- zone N : la zone naturelle protégée
- zone Na : site de Sainte Blandine (protection archéologique)
- zone Nd : site d'enfouissement de Malacombe
- zone Ns : parc d'activités de loisirs et /ou sportives.

ARTICLE DG 3 – PREVENTION DES RISQUES

Sur l'ensemble du plan de zonage sont identifiées par un tramage spécifique les zones délimitées par le PPR (plan de Préservation des Risques naturels et prévisibles) comme comportant des risques naturels. L'application de PPR par l'Etat, joint en annexe du rapport de présentation, décrit la connaissance du risque sur la commune et définit les conditions spéciales auxquelles sont soumises les constructions ou installations de toute nature, les plantations, dépôts, affouillements, forage et exhaussement des sols.

ARTICLE DG 4 – AUTRES MENTIONS SUR LE PLAN DE ZONAGE

Le plan de zonage indique par ailleurs :

- Les emplacements réservés
- Les espaces boisés classés
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, les servitudes d'urbanisme relatives à l'article L.123-2 et L.123-17

Ces servitudes, qui se superposent aux zones du PLU, peuvent engendrer des restrictions ou des interdictions d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE DG 5 – PERMIS DE DEMOLIR

Dans un souci de préservation du patrimoine et des paysages, le permis de démolir est imposé sur l'intégralité du territoire de Vienne.

ARTICLE DG 6 - CLOTURES

Dans un souci de qualification du tissu urbain la déclaration préalable pour les clôtures est imposée sur l'intégralité du territoire de Vienne.

ARTICLE DG 7 – ZPPAUP

A été mis en place un cahier d'architecture de la ville de Vienne ainsi qu'une consultante architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Elles permettent de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration des constructions dans le paysage. A ce sujet, est annexé au dossier de Plan local d'Urbanisme, un cahier de prescription de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

ARTICLE DG 8 – SOUMISSION DES CONSTRUCTIONS AU REGLEMENT AU TITRE DE L'ARTICLE R.123-10-1

Les constructions situées dans un périmètre de lotissement ou sur un terrain soumis à division foncière sont soumises construction par construction au présent règlement. Le P.L.U. s'oppose à l'application des règles sur l'ensemble du projet comme peut le permettre les dispositions de l'article R.123-10-1.

ARTICLE DG 9 - ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, des dispositions du présent règlement et les servitudes peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Une adaptation sera considérée comme mineure, dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs ci-dessus,
- Elle doit être limitée,
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DG 10 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de dix ans et régulièrement édifié est autorisée dans le respect des dispositions du présent règlement.

ARTICLE DG 11 - ZONES DE BRUIT

Dans les bandes d'isolement acoustique situées de part et d'autres des axes bruyants repérés en annexe du présent PLU, des prescriptions pourront être imposées lors de la demande de permis de construire conformément à la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et au décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatifs à la lutte contre le bruit et à l'arrêté préfectoral du 18 novembre 2011 qui établit le classement des axes bruyants selon quatre catégories définissant ainsi la largeur des secteurs affectés par le bruit.

Nom de l'infrastructure	Communes concernées	Délimitation du tronçon	catégorie de l'infrastructure	largeur des secteurs affectés par le bruit (1)	Type
A 7N	VIENNE	en totalité	1	300 m	tissu ouvert
D 1007A	"	en totalité	3	100 m	"
D 1407	"	PR 0,000 à 1,000	2	250 m	"
D 1407	"	PR 1,000 à 1,220	3	100 m	"
D 1407	"	PR 1,220 à 2,110	2	250 m	"
D 1407	"	PR 2,110 à 2,272	3	100 m	"
D 4	"	PR 6,500 à 7,802	3	100 m	"
D 4	"	PR 7,802 à 9,328	3	100 m	"
D 41	"	PR 0,000 à 0,689	3	100 m	"
D 41	"	PR 0,689 à 1,500	3	100 m	"
D 41	"	PR 1,500 à 1,910	2	250 m	"
D 41	"	PR 1,910 à 3,205	2	250 m	"
D 41	"	PR 3,205 à 4,498	3	100 m	"
D 41 A	"	en totalité	3	100 m	"
D 41 B	"	PR 0,110 à 0,270	3	100 m	"
D 41 B	"	PR 0,270 à D 41	3	100 m	"
D 41 B	"	D 41 à PR 1,000	4	30 m	"
D 41 B	"	PR 1,000 à D 538	4	30 m	"
D 41 J	"	en totalité	3	100 m	"
D 502	"	PR 0,000 à 2,730	4	30 m	"
D 502	"	PR 2,730 à 3,600	2	250 m	"
D 538	"	PR 0,000 à 2,691	3	100 m	"
D 538	"	PR 2,691 à 3,758	4	30 m	"
D 75	"	PR 0,000 à 1,123	3	100 m	"
N 7	"	PR 0,000 à 6,590	3	100 m	"
N 7	"	PR 6,590 à 10,310	2	250 m	"
ligne SNCF 830	"	en totalité	1	300 m	-

ARTICLE DG 12 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et l'implantation des portails doivent être adaptés à l'opération et à la pente naturelle du terrain de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et pour des raisons de sécurité.

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques seront soumises à une permission de voirie du service gestionnaire.

Les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Les accès devront respecter la pente naturelle du terrain, et ne devront pas, pour des raisons de sécurité excéder 15%. Une plateforme de 5 mètres de profondeur sera créée au niveau de la voie, cette dernière aura une pente maximum de 5%. Des cônes de vue seront réalisés afin d'assurer la visibilité pour la sortie des véhicules.

VOIRIES

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères. Le gabarit des voies devra être suffisant pour assurer la circulation interne aux sites (zones d'activités, lotissements etc.)

ARTICLE DG 13 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L35-8 du Code de la Santé Publique et à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui ne peut être admis que sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- Les dispositifs individuels devront être conformes au schéma d'assainissement.

Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

AUTRES RESEAUX : Électricité, Téléphone, Numérique

Dans le cadre de création de nouveau réseau, la solution, par câbles souterrains, sera privilégiée.

Les réseaux aériens existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur les façades et adaptées à l'architecture.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes ou paraboles communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

RAPPEL DES DISPOSITIONS A APPLIQUER EN MATIERE DE PROTECTION INCENDIE

Les voies d'accès devront permettre le passage des véhicules de secours.

Le réseau hydraulique devra permettre une défense incendie des industries, groupes d'habitation, et établissements recevant du public suivant les normes en vigueur.

Les poteaux d'incendie devront être conformes aux normes françaises NF S 61-211, NF S 61-213, NF S 62-200.

D'autre part, les hydrants devront avoir un débit minimum de 60m³/ heure pendant 2 heures.

Plusieurs dispositifs pourront également être sollicités :

- rivières et canaux,
- mares et étangs,
- bassins artificiels, bâches à eau,
- citernes, réservoirs de distribution d'eau.

ARTICLE DG 14 - PISCINES

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Au-delà du bassin, une zone de 1 mètre maximum est autorisée pour la réalisation d'une margelle ou d'un espace de circulation.

Lorsqu'un règlement (zones Un2 et N par exemple) interdit les bâtiments nouveaux créant de l'emprise au sol, une piscine enterrée non couverte pourra y être autorisée à condition qu'il existe déjà un bâtiment d'au moins 50 m² de surface de plancher sur le terrain.

Cette règle ne s'applique pas à la zone Na et A.

ARTICLE DG 15 - ESPACES BOISES CLASSES

Selon l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

EN TOUTE ZONE

Rappel de l'Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

Règles générales :

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue

Les murs de soutènement et les enrochements devront s'insérer de façon harmonieuse et s'intégrer dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leurs matériaux. Leur hauteur ne devra pas excéder 1.60m et si la pente l'exige, ils seront construits en palier.

Règles particulières :

Les règles particulières sont présentées dans chaque secteur.

LEXIQUE

Les définitions du présent lexique apportent des précisions sur les termes utilisés dans le règlement.

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

AFFOUILLEMENT : Creusement.

ALIGNEMENT : l'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).

ANNEXE : Construction de faibles dimensions qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité commerciale, industrielle ou professionnelle et dépendant fonctionnellement d'un bâtiment principal. Un garage, un abri de jardin, un local poubelle, une remise, un hangar, une cave, un bûcher, un cellier... sont des annexes possibles d'une habitation.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) : il exprime le rapport en l'emprise au sol de la construction et la surface du terrain ; il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol pour les constructions.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) : ce coefficient représente le rapport exprimant la surface (m²) du terrain à bâtir. Il fixe la densité maximale de construction par terrain à bâtir.

Surface de terrain x C.O.S. = surface maximale de plancher à construire

C.O.S. RESIDUEL : C'est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti, sur un terrain de 1000 m² avec un COS de 0,30, on peut réaliser 1000 x 0,30 = 300 m² de surface de plancher. Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m² de Surface de Plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m², d'où un COS résiduel de 0,1.

ÉGOUT DE TOITURE : Correspond à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle convergent les eaux de pluie pour aller ensuite dans la gouttière.

EMPRISE AU SOL : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol : les débords et surplombs, les balcons, les locaux annexes et les rampes d'accès extérieures. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol : les terrasses de plain-pied, les aires de stationnements extérieures non couvertes, les éléments de modénature, tels que les bandeaux, les corniches ou de simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

RAPPORT D'EMPRISE AU SOL EN ZONE INONDABLE (R.E.S.I.) :

Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable est défini par le rapport de la projection au sol des bâtiments, des remblais, des accès à ces derniers et des talus nécessaires à la stabilité des remblais, sur la surface de la partie inondable de la parcelle ou du tènement.

$$\text{RESI} = \frac{\text{partie inondable de l'exhaussement (construction et remblai)}}{\text{partie inondable de la parcelle (ou du tènement)}}$$

La présente définition porte sur les parcelles et tènements tels qu'ils existent à la date d'opposabilité du Plan de Prévention des Risques.

EXHAUSSEMENT : Action d'augmenter, de surélever

FAITAGE : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES : Les règles d'implantation répondent à plusieurs objectifs. Tout d'abord, «garantir une certaine intimité pour les constructions voisines, garantir l'ensoleillement et permettre un agencement harmonieux des constructions». Par ailleurs, ces marges de recul répondent à une exigence d'hygiène, de salubrité et de sécurité. Les projets de constructions nouvelles doivent ainsi tenir compte de l'implantation des constructions voisines existantes afin de respecter les prescriptions du règlement de la zone concernée.

IMPLANTATION : Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment.

En cas de retrait, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 0.80 mètre de débordement.

Dans le cas d'une implantation au-delà du retrait minimum défini dans la zone, cet alinéa ne s'applique pas.

HAUTEUR : La hauteur "plafond" mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et soit par l'acrotère, dans le cas de toiture terrasse, soit par l'égout du toit dans les autres cas, à l'exception des ouvrages techniques tels que paratonnerres, appareils d'ascenseurs, locaux techniques d'ascenseur, cheminées, dispositifs de ventilation...

LIMITES LATÉRALES : limites qui aboutissent à une voie.

LIMITES SEPARATIVES (LATÉRALES OU FOND DE PARCELLE) : Les limites séparatives latérales ou fond de parcelle sont les limites qui aboutissent sur la limite de référence des parcelles voisines.

En cas de forme parcellaire complexe, on considérera comme limite latérale tout côté du terrain aboutissant à la limite de référence, malgré les éventuels décrochés, coudes et brisures.

Pour le terrain situé à l'angle de deux rues, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

LOGEMENT COLLECTIF : Construction qui comprend au moins deux logements, desservis par une entrée commune.

MARGE DE REcul : Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

PAN : Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

PIGNON : Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

REMBLAI : Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

SAILLIE : Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

SURFACE DE PLANCHER : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1.80m.

Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.

La surface de plancher ne comprend pas :

- Les caves sans ouvertures
- Les locaux situés dans les combles ou en sous-sol dans la mesure où la toiture est < 1.80m, leur accessibilité est difficile, leur utilisation correspond à des installations techniques (chaufferies, machinerie d'ascenseur, installation téléphonique, stockage des ordures ménagères).

La surface de plancher comprend notamment buanderies, ateliers, celliers, salle de jeux, séchoirs, vestiaires, etc.

TERRAIN : Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

VOIE : La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulaire.

Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

LA ZONE Ua est une zone urbaine dense, à caractère central, correspondant aux secteurs bâtis les plus anciens du centre dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères.

Elle comprend un sous secteur Uaa.

ARTICLE Ua-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas énoncées à l'article Ua- 2 ci-dessous et notamment :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement en dehors de celles mentionnées à l'article Ua- 2.
- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Toute occupation ou utilisation du sol de nature à dégrader la cohérence architecturale du centre ancien.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, de déchets et matériaux.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement de caravanes isolées ou en groupe.
- Les habitations légères de loisir.
- Les affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R 421-23 f) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua- 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessous, sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation, d'activités, de commerces et de services.
- Le changement de destination et l'extension des bâtiments existants.
- La construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées pour la Protection de l'Environnement si elles sont nécessaires au service de la zone (ex. : laveries, charcuteries, chaufferies, parking, etc.), au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée.
- Les annexes aux habitations.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua- 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales de l'article DG 12.

ARTICLE Ua- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales de l'article DG 13

ARTICLE Ua- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

La règle commune est l'alignement des constructions aux voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Les balcons et passées de toiture construits en saillie du domaine public pourront être autorisés à minimum de 3.50 m de hauteur du terrain naturel et dans la limite de 80 cm.

Dans certains cas, lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies par exemple, un recul peut être imposé pour dégager la visibilité ou permettre un aménagement ultérieur.

D'autre part, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Des implantations différentes peuvent être autorisées en raison de la liaison avec les immeubles voisins afin de préserver la forme urbaine existante ou la qualité architecturale des bâtiments

ARTICLE Ua – 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'entraînent pas d'aggravation de l'état existant.

ARTICLE Ua - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées en respectant les règles d'hygiène, de salubrité et de sécurité.

ARTICLE Ua - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucun Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) n'est imposé sauf pour les constructions nouvelles ou extensions situées sur les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, approuvé le 13 février 2006 par arrêté préfectoral, pourront être autorisées à condition d'être conformes aux dispositions du règlement dudit plan notamment concernant le respect du Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI).

ARTICLE Ua - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir définition dans le lexique

La hauteur maximale des constructions est fixée à 19 mètres

ARTICLE Ua - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DES ABORDS

Se reporter aux dispositions de l'article DG16 et au règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

Règles générales :

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue

Règles particulières :

- les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture d'origine.

- les éléments d'architecture anciens présentant un caractère ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

- les percements d'ouvertures feront l'objet de soins tout particuliers. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades existantes.

Toitures : Les toitures seront en pente, de forme générale simple : elles devront présenter un minimum de deux versants, qui couvriront au moins les 2/3 du volume bâti.

Exceptionnellement, des toitures à pente unique pourront être acceptées pour des annexes ou bâtiments accolés.

Les pentes de toiture devront être comprises entre un minimum de 25% et un maximum de 50 %.

D'autres formes de toiture pourront être utilisées dans le cas de la réhabilitation d'immeubles du XIX^{ème} siècle ou pour des formes d'expression contemporaine.

Ces prescriptions pourront être adaptées dans le cas de projet d'intérêt collectif.

Matériaux : Le fibrociment, la tôle ondulée et les imitations de matériaux sont interdits. Les couvertures en tuiles terre cuite, seront mécaniques ou non, de type « canal » et de couleur rouge sombre.

Les teintes panachées sont interdites

D'autres matériaux et formes tuiles plates, ardoise, cuivre, zinc pourront être autorisés dans le cas de réhabilitation pour les toitures : par exemple brisis, toiture à la Mansart, ou pour des bâtiments appartenant au patrimoine industriel.

Façades : Les enduits et rejointoiement des maçonneries en pierre seront exécutés avec des mortiers à base de liants hydrauliques naturels. Leur aspect sera gratté ou taloché. Les supports différents (béton, bois ou autres) pourront recevoir d'autres types de parement (enduits de parement organiques, peintures chaulées) à condition de ne pas présenter de relief ou décor texturé.
Les coloris blancs sont interdits.

Ouvertures : Les percements des ouvertures seront de dimensions et de proportions telles qu'elles s'harmoniseront avec celles des percements existants sur les façades de l'entourage.

Fermetures et stores : Les volets, s'ils ne peuvent être battants en bois, se replieront en tableau. Les volets roulants sont autorisés à condition de posséder un coffre intérieur ou d'être dissimulés à l'intérieure de la maçonnerie, ou encore derrière un lambrequin (bandeau en bois ou en métal ajouré ou dentelé).
Les coloris blancs sont interdits.

Devantures : Les façades commerciales devront respecter l'harmonie du bâtiment qu'elles concernent.

Equipements techniques : les cheminées, panneaux solaires, antennes, paraboles et éléments techniques de confort (conditionnement d'air, coffrets électriques, ventouses et autres accessoires) : devront être conçus et mis en œuvre de manière à être dissimulés ou à s'intégrer de façon harmonieuse aux volumes et façades donnant sur la voie publique.

Clôtures :

Les clôtures en limites de voies et en limites séparatives devront s'insérer dans l'environnement urbain de façon harmonieuse et s'intégrer dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leurs matériaux. Les enduits seront de ton neutre (ton pierre, gris).
Les murs et murets traditionnels seront conservés, reconstruits ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

ARTICLE Ua - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, des extensions ou des changements de destination de locaux, doit être assuré, en dehors des voies publiques ou privées, selon les normes ci-après.

Les minima nécessaires sont les suivants :

1°) Pour les habitations :

- une place et demie de stationnement par unité de logement,
- pour les petits logements T1 et T2 (d'une surface inférieure à 50 m² de surface de plancher) : 1 place par logement

2°) Pour les bureaux, commerces, services, activités:

- une place pour 50 m² de surface de plancher

3°) Pour les hôtels :

- 1 place pour 4 chambres.

4°) Pour les équipements publics et équipements d'intérêt collectif :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher

En cas de réhabilitation ou de changement d'affectation de locaux, sans augmentation de surface, le nombre de places redevables est calculé en fonction de la différence, si elle est positive, entre la situation ancienne et la situation nouvelle (nombre de places nécessaires à l'opération). En cas de réalisation de places, ces dernières sont déduites de la différence.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut aussi s'affranchir de ses obligations par quatre moyens (article L 123-1-12) :

- la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 200 mètres,
- la concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé répondant aux mêmes conditions,
- le versement d'une participation pour non réalisation d'aires de stationnement à la commune fixée par délibération du Conseil Municipal.

En cas de sinistre et / ou de travaux de démolition rendus nécessaires par l'instabilité du bâtiment (arrêté de péril ou d'insalubrité), le nouveau bâtiment bénéficie des droits acquis de l'ancienne construction en matière de nombre de places de stationnement.

ARTICLE Ua - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Outre les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des arbres existants (essence, hauteur, état sanitaire) et leur emplacement doit être précisé sur un plan de masse.

Le permis de construire peut être subordonné au maintien de ces arbres ou à la création d'espaces libres collectifs correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 2,50.

Pas de COS en zone Uaa.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

LA ZONE Ub est une zone mixte d'habitat et d'activités non gênantes pour l'habitat dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations.
Elle comprend un sous secteur **Uba**

ARTICLE Ub - 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas énoncées à l'article Ub- 2 ci-dessous et notamment :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement en dehors de celles mentionnées à l'article Ub- 2.
- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Toute occupation ou utilisation du sol de nature à dégrader la cohérence architecturale.
- Les constructions à usage agricole, sauf celles existantes avant le PLU.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, de déchets et matériaux.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Les habitations légères de loisir.
- En Uba, les logements ne sont pas autorisés

ARTICLE Ub - 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessous, sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation, d'activités, de commerces et de services publics et privés.
- Le changement de destination et l'extension des bâtiments existants.
- La construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.
- Les installations classées pour la Protection de l'Environnement si elles sont nécessaires au service de la zone (ex. : laveries, charcuteries, chaufferies, parking, etc.), au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée.
- Les annexes liées aux habitations existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub - 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales de l'article DG 12.

ARTICLE Ub - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales de l'article DG 13

ARTICLE Ub - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, soit avec un retrait par rapport à l'alignement ne pouvant excéder 5 mètres.

En zone Uba, les constructions seront à l'alignement ou avec un retrait minimum de 2 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées en raison de la liaison avec les immeubles voisins afin de préserver la forme urbaine existante ou la qualité architecturale des bâtiments

Dans cette dernière hypothèse elles devront se reporter aux prescriptions de l'article Ub8.

Les balcons et passées de toiture construits en saillie du domaine public pourront être autorisés à minimum de 3.50 m de hauteur du terrain naturel et dans la limite de 80 cm.

Les encorbellements seront autorisés à l'intérieur de la zone Uba.

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants, qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site, lorsque les travaux ne sont pas incompatibles avec des projets d'élargissement de voies ou d'aménagements publics.

Se reporter également au lexique.

ARTICLE Ub - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être établies sur limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas, la distance horizontale mesurée perpendiculairement des façades d'un bâtiment aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ; elle ne peut être inférieure à 4 mètres.

En Uba les constructions seront en limites ou avec un retrait de 4 mètres minimum.

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

ARTICLE Ub - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées en respectant les règles d'hygiène, de salubrité et de sécurité.

ARTICLE Ub - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments de toute nature par leur projection au sol ne peut excéder 40 % de la surface de la parcelle.

Ce coefficient peut être porté à :

- 70 % de la surface de la parcelle, dans le cas de constructions liées à des services publics ou privés, à des activités ou à des garages réservés à l'usage privatif des résidents,

- 100 % de la surface de la parcelle lorsqu'il s'agit de la construction de parking banalisé à louer ou à vendre non lié à une opération de construction à condition de réaliser un traitement paysager de l'ouvrage.

Aucun C.E.S. n'est imposé dans la zone Uba et pour les serres.

Les constructions nouvelles ou extensions situées sur les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, approuvé le 13 février 2006 par arrêté préfectoral, pourront être autorisées à condition d'être conformes aux dispositions du règlement dudit plan notamment concernant le respect du Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI).

ARTICLE Ub - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir définition dans le lexique.

La hauteur maximum des constructions est fixée à :

- ◆ 14 mètres dans le secteur Ub,
- ◆ 25 mètres dans le secteur Uba.

ARTICLE Ub - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DES ABORDS

Se reporter aux dispositions de l'article DG16 et au règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

Règles générales :

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue

Règles particulières :

Toitures :

Les pentes de toiture devront être comprises entre un minimum de 25% et un maximum de 50 %.

Les toitures terrasses sont autorisées sauf si leur exécution est susceptible de porter atteinte à des éléments d'architecture à protéger (encadrements, arcades, sculptures, etc.).

D'autres formes de toiture pourront être utilisées dans le cas de la réhabilitation d'immeubles du XIX^{ème} siècle ou pour des formes d'expression contemporaine.

Ces prescriptions pourront être adaptées dans le cas de projet d'intérêt collectif.

Matériaux : Le fibrociment, la tôle ondulée et les imitations de matériaux sont interdits. Les couvertures en tuiles terre cuite, seront mécaniques ou non, de type « canal » et de couleur rouge sombre.

Les teintes panachées sont interdites

D'autres matériaux et formes tuiles plates, ardoise, cuivre, zinc pourront être autorisés dans le cas de réhabilitation pour les toitures : par exemple brisis, toiture à la Mansart, ou pour des bâtiments appartenant au patrimoine industriel.

Façades : Les enduits et le rejointoiement des maçonneries en pierre seront exécutés avec des mortiers à base de liants hydrauliques naturels. Leur aspect sera gratté ou taloché. Les supports différents (béton, bois ou autres) pourront recevoir d'autres types de parement (enduits de parement organiques, peintures chaulées) à condition de ne pas présenter de relief ou décor texturé.

Fermetures et Stores : En cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins, ou en cas de construction neuve, former un linteau intégré dans la maçonnerie.

Equipements techniques : les cheminées, panneaux solaires, antennes, paraboles et éléments techniques de confort (conditionnement d'air, coffrets électriques, ventouses et autres accessoires) : devront être conçus et mis en œuvre de manière à être dissimulés ou à s'intégrer de façon harmonieuse aux volumes et façades donnant sur la voie publique.

Clôtures :

Les clôtures en limite de voies et en limites séparatives devront s'insérer dans l'environnement urbain de façon harmonieuse et s'intégrer dans le site notamment par leur situation, leur hauteur (maximum 2 mètres) et leurs matériaux.

Les enduits seront de ton neutre (ton pierre, gris).

Les murs et murets traditionnels seront de préférence, conservés, reconstruits ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

Les murs de grandes hauteurs ne pourront pas être construits sur la totalité des limites. Ils devront être soit en continuité des murs existants soit en continuité des bâtiments.

ARTICLE Ub - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, des extensions ou des changements de destination de locaux, doit être assuré, en dehors des voies publiques ou privées, selon les normes ci-après.

Les minima nécessaires sont les suivants :

1°) Pour les habitations :

- 2 places de stationnement par unité de logement, dont au moins 1 place en garage couvert ou parking silo
- pour les petits logements T1 et T2 (d'une surface inférieure à 50 m² de surface de plancher) : 1 place par logement

2°) Pour les bureaux, commerces, services, activités:

- une place au minimum pour 50 m² de surface de plancher

3°) Pour les hôtels :

- 1 place pour 4 chambres.

4°) Pour les équipements publics et équipements d'intérêt collectif :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher

En cas de réhabilitation ou de changement d'affectation de locaux, sans augmentation de surface, le nombre de places redevables est calculé en fonction de la différence, si elle est positive, entre la situation ancienne et la situation nouvelle.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut aussi s'affranchir de ses obligations par quatre moyens (article L 123-1-12) :

- la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 200 mètres,
- la concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé répondant aux mêmes conditions,
- le versement d'une participation pour non réalisation d'aires de stationnement à la commune fixée par délibération du Conseil Municipal.

En cas de sinistre et / ou de travaux de démolition rendus nécessaires par l'instabilité du bâtiment (arrêté de péril ou d'insalubrité), le nouveau bâtiment bénéficie des droits acquis de l'ancienne construction en matière de nombre de places de stationnement.

ARTICLE Ub - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Outre les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des arbres existants (essence, hauteur, état sanitaire) et leur emplacement doit être précisé sur un plan de masse.

Le permis de construire peut être subordonné au maintien de ces arbres ou à la création d'espaces libres collectifs correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En zone Ub, les coefficients d'occupation du sol (C.O.S.) applicables sont les suivants :

- habitations : 0,80
- commerces : 0,60
- bureaux, activités de service, hôtels et services publics : 1,20

Le cumul de ces C.O.S. différenciés est plafonné à 1,20

Pas de COS en zone Uba.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

LA ZONE Ug est une zone d'habitations individuelles isolées ou groupées. Elle correspond aux extensions récentes, dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères.

ARTICLE Ug - 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas énoncées à l'article Ug- 2 ci-dessous et notamment :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement en dehors de celles mentionnées à l'article Ug- 2.
- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Les constructions à usage agricole.
- Les commerces, services, bureaux, hall d'exposition ou toutes autres activités d'une surface de vente ou utile supérieure à 300m².
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, de déchets et matériaux.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement de caravanes isolées ou en groupe.
- Les habitations légères de loisir.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R 442.2 c) du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.
- Les pylônes ou antennes d'une hauteur supérieure à 6 mètres.

ARTICLE Ug - 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessous, sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation, d'activités, de commerces et de services.
- Le changement de destination et l'extension des bâtiments existants.
- La construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et privés.
- Les installations classées pour la Protection de l'Environnement si elles sont nécessaires au service de la zone (ex. : laveries, charcuteries, chaufferies, parking, déchetteries, etc.), au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée.
- Les annexes liées aux habitations existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ug - 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales de l'article DG 12.

ARTICLE Ug - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales de l'article DG 13

ARTICLE Ug - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Voir lexique

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants, qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site, lorsque les travaux ne sont pas incompatibles avec des projets d'élargissement de voies ou d'aménagements publics.

L'implantation des portails doit respecter un recul de 5 mètres. En cas d'impossibilité technique, cette distance de retrait pourra être modifiée.

Les points de regroupement destinés aux conteneurs pour les déchets ménagers pourront être construits en limite de voie.

ARTICLE Ug - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives ou avec un retrait 4 mètres minimum.

Cette disposition peut être adaptée dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

ARTICLE Ug - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées en respectant les règles d'hygiène, de salubrité et de sécurité.

ARTICLE Ug - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucun Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) n'est imposé sauf pour les constructions nouvelles ou extensions situées sur les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, approuvé le 13 février 2006 par arrêté préfectoral, pourront être autorisées à condition d'être conformes aux dispositions du règlement dudit plan notamment concernant le respect du Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI).

ARTICLE Ug - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir lexique

La hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel est fixée à 9 mètres.

ARTICLE Ug - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DES ABORDS

Se reporter aux dispositions de l'article DG16 et au règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

Règles générales :

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue.

Règles particulières :

Toitures : Les toitures seront en pente (entre 30% et 50%), de forme générale simple : elles devront présenter un minimum de deux versants. Elles pourront être à pente unique réservée à des annexes et bâtiments accolés.

D'autres types de toitures pourront être autorisés selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve d'être en harmonie avec l'environnement.

Matériaux : La tôle ondulée et les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois) sont interdits. Les couvertures seront réalisées, de préférence en tuile mécanique ou non de type "canal", de couleur rouge sombre. Les teintes panachées sont interdites.

Façades : Les enduits et rejointoiement des maçonneries en pierre seront exécutés avec des mortiers à base de liants hydrauliques naturels. Leur aspect sera gratté ou taloché.

Equipements techniques : les cheminées, panneaux solaires, antennes, paraboles et éléments techniques de confort (conditionnement d'air, coffrets électriques, ventouses et autres accessoires) : devront être conçus et mis en œuvre de manière à être dissimulés ou à s'intégrer de façon harmonieuse aux volumes et façades donnant sur la voie publique.

Clôtures :

Les clôtures en limites de voies et en limites séparatives seront assurées par des haies vives éventuellement bordées d'un mur bahut n'excédant pas 0,90 mètres de hauteur, surmonté ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie. La totalité de la clôture ne peut excéder 2 mètres de hauteur.

Les enduits seront de ton neutre (ton pierre, gris).

D'autres types de clôtures pourront être autorisés sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement de façon harmonieuse et qu'elles s'intègrent dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leurs matériaux.

Les murs et murets traditionnels seront de préférence, conservés, reconstruits ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

En cas de lotissement ou de bâtiments groupés, le dessin des clôtures, piliers et portails sera intégré à chaque projet.

ARTICLE Ug - 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, des extensions ou des changements de destination de locaux, doit être assuré, en dehors des voies publiques ou privées, selon les normes ci-après.

Les minima nécessaires sont les suivants :

1°) Pour les habitations, il doit être aménagé au moins 2 places privatives de stationnement par unité de logements sur la parcelle même, que ce soit en garage ou en places extérieures, couvertes ou non.

Et une place de visiteur pour 5 logements dans les lotissements et dans les ensembles immobiliers.

2°) Pour tout établissement, autre que les logements, les espaces doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et service de l'établissement, de ses visiteurs et de son personnel, sur la parcelle,

- aménagés de telle sorte que les manoeuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut aussi s'affranchir de ses obligations par quatre moyens (article L 123-1-12) :

- la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 200 mètres,

- la concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé répondant aux mêmes conditions,

- le versement d'une participation pour non réalisation d'aires de stationnement à la commune fixée par délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE Ug - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés et les arbres abattus remplacés par un nombre égal d'arbres de haute tige, après un inventaire fourni à l'appui de la demande de permis de construire.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les lotissements ou ensembles immobiliers au moins 10 % du terrain doit être végétalisé et traité en aménagement paysager (gazon, plantation). Les aires de stationnement des véhicules et les accès ne seront pas pris en compte dans le calcul.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ug - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) applicable est fixé à : 0,20

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

LA ZONE Uh est une zone spécialisée dans l'accueil d'équipements de santé.

ARTICLE Uh - 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas énoncées à l'article Uh- 2 ci-dessous et notamment :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement en dehors de celles mentionnées à l'article Uh- 2.
- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, dépôts de déchets et matériaux.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement de caravanes isolées ou en groupe.
- Les habitations légères de loisir.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R 442.2 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.

ARTICLE Uh - 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessous, sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement du service hospitalier,
- Les constructions à usage d'activités, de commerces et de services liés à l'activité du service hospitalier.
- Le changement de destination et l'extension des bâtiments existants.
- La construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et privés.
- Les installations classées pour la Protection de l'Environnement si elles sont nécessaires au service de la zone (ex. : laveries, chaufferies, parking, etc.), au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uh - 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales de l'article DG 12.

ARTICLE Uh - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales de l'article DG 13

ARTICLE Uh - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

Les points de regroupement destinés aux conteneurs pour les déchets ménagers pourront être construits en limite de voie.

ARTICLE Uh - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation du bâtiment à construire par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette disposition peut être adaptée dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

ARTICLE Uh - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Uh - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucun Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) n'est imposé sauf pour les constructions nouvelles ou extensions situées sur les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, approuvé le 13 février 2006 par arrêté préfectoral, qui pourront être autorisées à condition d'être conformes aux dispositions du règlement dudit plan notamment concernant le respect du Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI).

ARTICLE Uh - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir lexique

La hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel est fixée à 15 mètres.

ARTICLE Uh - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DES ABORDS

Se reporter aux dispositions de l'article DG16 et au règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue

ARTICLE Uh - 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou des extensions devra être au maximum assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Uh - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés et les arbres abattus remplacés par un nombre égal d'arbres de haute tige, après un inventaire fourni à l'appui de la demande de permis de construire.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uh - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ui est une zone réservée aux constructions à usage d'activités industrielle, artisanale, commerciale ou de service.

Elle comprend trois sous secteurs Uia, Uib et Uic

ARTICLE Ui - 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas énoncées à l'article Ui- 2 ci-dessous et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation en dehors de celles prévues à l'article Ui 2.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement de caravanes isolées ou en groupe.
- Les habitations légères de loisir.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R 442.2 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.
- Les pylônes ou antennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.
- Dans le secteur Uia, toute activité nuisante pour l'environnement urbain.

ARTICLE Ui - 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessous, sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
 - Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
 - Les constructions d'activités, de commerces et de services.
 - Le changement de destination et l'extension des bâtiments existants.
 - La construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - La construction des bâtiments d'habitation pour les activités nécessitant un gardiennage, sous réserve :
 - * qu'elle ne soit pas effectuée avant la réalisation des constructions à usage d'activités auxquelles elles se rattachent,
 - * que la surface de plancher n'excède pas 70 m²,
 - * qu'elle soit intégrée aux bâtiments d'activités auxquels elles se rattachent.
- Pour les habitations existantes, hors logement de gardiennage, possibilité de faire une extension dans la limite de 50 m² à condition que la surface de plancher totale n'excède pas 300 m².
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.
 - Les annexes liées aux habitations existantes, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au total.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui - 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales de l'article DG 12.

ARTICLE Ui - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales de l'article DG 13

ARTICLE Ui - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites d'emprises publiques ou privées communes au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants en cas de sinistre (sans aggraver l'existant) ainsi que pour les constructions à usage d'équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'implantation des portails doit respecter un recul de 5 mètres. En cas d'impossibilité technique, cette distance de retrait pourra être modifiée.

Les points de regroupement destinés aux conteneurs pour les déchets ménagers pourront être construits en limite de voie.

ARTICLE Ui - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives, latérales ou de fonds de parcelles, au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, cette marge peut être réduite ou supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site ; ainsi que pour les constructions à usage d'équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ui - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées en respectant les règles d'hygiène, de salubrité et de sécurité.

ARTICLE Ui - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) de tous les bâtiments, y compris les logements et les bureaux, ne peut excéder 50 % de la surface du terrain. Ce coefficient peut être porté à :

- 70 % de la surface de la parcelle s'il s'agit d'entrepôts où les manoeuvres se font en grande partie à l'intérieur des bâtiments ;
- 80 % de la surface de la parcelle en cas d'extension, et dans la mesure où les emplacements pour le stationnement sont réalisés ;
- 100 % de la surface de la parcelle lorsqu'il s'agit de la construction de parking banalisé à louer ou à vendre non lié à une opération de construction.

Les constructions nouvelles ou extensions situées sur les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, approuvé le 13 février 2006 par arrêté préfectoral, pourront être autorisées à condition d'être conformes aux dispositions du règlement dudit plan notamment concernant le respect du Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI).

Dans les zones hors Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, Inondations, en cas de démolition de bâtiments à usage d'activités et leur reconstruction dans un délai maximum de deux ans, les droits acquis en matière d'emprise au sol dépassant le seuil autorisé pourront être conservés.

ARTICLE Ui - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir lexique

La hauteur maximum des constructions est fixée à :

- ◆ 15 mètres en secteur Ui et Uia.
- ◆ 19 mètres en secteur Uib.
- ◆ 30 mètres en secteur Uic.

ARTICLE Ui - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DES ABORDS Se reporter aux dispositions de l'article DG16 et au règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

Règles particulières :

Clôtures

Les clôtures en limites de voies et en limites séparatives seront assurées par des haies vives éventuellement bordées d'un mur bahut n'excédant pas 0,90 mètres de hauteur, surmonté ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie. La totalité de la clôture ne peut excéder 2 mètres de hauteur.

Les enduits seront de ton neutre (ton pierre, gris).

D'autres types de clôtures pourront être autorisés sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement de façon harmonieuse et qu'elles s'intègrent dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leurs matériaux.

Les murs et murets traditionnels seront de préférence, conservés, reconstruits ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

Des clôtures différentes pourront être admises ou imposées pour des nécessités réglementaires.

ARTICLE Ui - 12 - STATIONNEMENT

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part sans préjudice des dispositions de l'article L 421-3.

Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manoeuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Les minima nécessaires sont les suivants :

1° Pour les habitations :

- 2 places de stationnement par unité de logement.

2° Pour les bureaux, commerces, activités, service :

- 1 place pour 50 m² de surface de planchers hors oeuvre nette.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut aussi s'affranchir de ses obligations par quatre moyens (article L 123-1-12) :

- la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 200 mètres,
- la concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé répondant aux mêmes conditions,
- le versement d'une participation pour non réalisation d'aires de stationnement à la commune fixée par délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE Ui - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Le dossier de permis de construire comprendra un plan d'aménagement du terrain (terrassements, circulations diverses, clôtures végétales, bosquets, gazon, etc...).

Outre les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des arbres existants (essence, hauteur, état sanitaire) et leur emplacement doit être précisé sur un plan de masse.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles Ui 3 à Ui 13 (Section II du présent règlement).

ARTICLE Ui - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Un

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone **Un** est une zone de très faible densité et peu desservie en équipements et réseaux, dans laquelle il existe des constructions à usage résidentiel.

La zone **Un** comprend deux secteurs **Un1** et **Un 2** :

- La zone **Un1** qui peut recevoir de nouvelles unités de construction à condition qu'elles ne portent pas atteintes ni à la préservation de l'activité agricole ni à la sauvegarde des sites, milieux, naturels et paysages.
- La zone **Un2** qui ne peut recevoir de nouvelles unités de constructions, mais les constructions existantes peuvent être aménagées.

ARTICLE Un - 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non prévues à l'article Un-2.

ARTICLE Un - 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessous, sous conditions :

En zone Un1 :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation.
- Les annexes séparées, liées aux habitations existantes, dans la limite de 40 m² au total, d'une seule par îlot ou tènement de propriété.

En zone Un2 :

- Le changement de destination et l'extension en continuité des bâtiments existants dans la limite de 50 m² sans en modifier le caractère et dans une limite de 300 m² de surface de plancher y compris l'existant.

En zone Un1 et Un2 :

- Les abris pour animaux d'une surface inférieure à 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol à condition de ne pas entraîner de trouble pour le voisinage.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, intégrés au site.
- les piscines liées aux habitations existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Un - 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales de l'article DG 12.

ARTICLE Un - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales de l'article DG 13

ARTICLE Un - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les autorisations de construire pourront être subordonnées à une superficie minimale de terrain compatible avec les contraintes d'assainissement individuel.

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

Voir lexique

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants, qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site, lorsque les travaux ne sont pas incompatibles avec des projets d'élargissement de voies ou d'aménagements publics.

L'implantation des portails doit respecter un recul de 5 mètres. En cas d'impossibilité technique, cette distance de retrait pourra être modifiée.

ARTICLE Un - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles ou extensions doivent s'implanter :

- soit à une distance au moins égale à 4 mètres,
- soit en limites séparatives si la hauteur en limite est inférieure à 4 mètres ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction sans en dépasser la hauteur.

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants, qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

ARTICLE Un - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées en respectant les règles d'hygiène, de salubrité et de sécurité.

ARTICLE Un - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucun Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) n'est imposé sauf pour les constructions nouvelles ou extensions situées dans les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, approuvé le 13 février 2006 par arrêté préfectoral, qui pourront être autorisées à condition d'être conformes aux dispositions du règlement dudit plan notamment concernant le respect du Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI).

ARTICLE Un - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir lexique

La hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel est fixée à 7 mètres.

ARTICLE Un - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DES ABORDS

Se reporter aux dispositions de l'article DG16 et au règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

Règles générales :

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue

Règles particulières :

Toitures : Les toitures seront en pente (entre 30% et 50%), de forme générale simple : elles devront présenter un minimum de deux versants. Elles pourront être à pente unique réservée à des annexes et bâtiments accolés.

D'autres types de toitures pourront être autorisées selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve d'être en harmonie avec l'environnement.

Matériaux : La tôle ondulée et les imitations de matériaux sont interdits. Les couvertures seront réalisées de préférence en tuile mécanique ou non, de type "canal", de couleur rouge sombre. Les teintes panachées sont interdites.

Façades : Les enduits et rejointoiement des maçonneries en pierre seront exécutés avec des mortiers à base de liants hydraulique naturel. Leur aspect sera gratté ou taloché. Les supports différents (béton, bois ou autres) pourront recevoir d'autres types de parement (enduits de parement organiques, peintures chaulées) à condition de ne pas présenter de relief ou décor texturé.

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins, ou en cas de construction neuve, former un linteau intégré dans la maçonnerie.

Equipements techniques : les cheminées, panneaux solaires, antennes, paraboles et éléments techniques de confort (conditionnement d'air, coffrets électriques, ventouses et autres accessoires) : devront être conçus et mis en œuvre de manière à être dissimulés ou à s'intégrer de façon harmonieuse aux volumes et façades donnant sur la voie publique.

Clôtures :

Les clôtures en limites de voies et en limites séparatives seront assurées par des haies vives éventuellement bordées d'un mur bahut n'excédant pas 0,90 mètres de hauteur, surmonté ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie. La totalité de l'ensemble de la clôture ne peut excéder 2 mètres de hauteur.

Les enduits seront de ton neutre (ton pierre, gris).

D'autres types de clôtures pourront être autorisés sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement de façon harmonieuse et qu'elles s'intègrent dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leurs matériaux.

Les murs et murets traditionnels seront conservés, reconstruits ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

ARTICLE Un - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, selon les normes ci-après.

Les minima nécessaires sont les suivants :

- 2 places de stationnement privatives par unité de logement sur la parcelle (garage, places extérieures, couvertes ou non).

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut aussi s'affranchir de ses obligations par quatre moyens (article L 123-1-12) :

- la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 200 mètres,
- la concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé répondant aux mêmes conditions,
- le versement d'une participation pour non réalisation d'aires de stationnement à la commune fixée par délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE Un - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parcelles doivent être entretenues.

Sont interdits les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Un - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

En Un1, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) applicable est fixé à 0,15 ; mais la surface de plancher totale (y compris l'existant) ne peut excéder 300 m².

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uv

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Uv, est une zone réservée à l'aire de grand passage des gens du voyage (AGP).

ARTICLE Uv - 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisation du sol non prévues à l'article Uv-2.

ARTICLE Uv - 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessous, sous conditions :

- Les constructions à usage sanitaire et technique liées à l'usage de la zone.
- Le stationnement des véhicules et caravanes exclusivement liés à l'usage de la zone.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, intégrés au site.
- Les constructions à usage d'habitation uniquement nécessaires au gardiennage.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uv - 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales de l'article DG 12.

ARTICLE Uv - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales de l'article DG 13

ARTICLE Uv - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Voir lexique

L'implantation des portails doit respecter un recul de 5 mètres. En cas d'impossibilité technique, cette distance de retrait pourra être modifiée.

ARTICLE Uv - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE Uv - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Uv - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE Uv - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir lexique

La hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel est fixée à 7 mètres.

ARTICLE Uv - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DES ABORDS

Se reporter aux dispositions de l'article DG16

Règles générales :

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Règles particulières :

Toiture: La tôle ondulée et les imitations de matériaux sont interdits. Les couvertures seront réalisées en tuile mécanique ou non de type « canal », de couleur terre cuite à l'exclusion du rouge vif, du jaune paille et du brun foncé.

Equipements techniques : les cheminées, panneaux solaires, antennes, paraboles et éléments techniques de confort (conditionnement d'air, coffrets électriques, ventouses et autres accessoires) : devront être conçus et mis en œuvre de manière à être dissimulés ou à s'intégrer de façon harmonieuse aux volumes et façades donnant sur la voie publique.

Clôtures :

Les clôtures en limite de voies et en limites séparatives seront assurées par des haies vives éventuellement bordées d'un mur bahut n'excédant pas 0,90 mètres de hauteur, surmonté ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie. La totalité de l'ensemble de la clôture ne peut excéder 2 mètres de hauteur.

Les enduits seront de ton neutre (ton pierre, gris).

D'autres types de clôtures pourront être autorisés sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement de façon harmonieuse et qu'elles s'intègrent dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leurs matériaux.

Les murs et murets traditionnels seront conservés, reconstruits ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

ARTICLE Uv - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Uv - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parcelles doivent être entretenues ;

Sont interdits les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uv - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

LA ZONE AU est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation. On distingue :

- Un Secteur **AU** strict : C'est une zone de réserve foncière. La capacité d'équipement de ce secteur étant insuffisante pour être immédiatement urbanisable, cette zone est non constructible dans l'immédiat afin de ne pas rendre plus onéreuse son urbanisation future.

Son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

- Cinq sous secteurs **AUa, AUb, AUc, AUd et AUi**. Ces secteurs sont destinés à assurer l'extension organisée de la commune lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont peu ou pas urbanisées, non équipées ou insuffisamment équipées, où les aménagements cohérents, concertés avec la commune, peuvent être autorisés. Dans ces zones AU indicées, les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne seront accordées que si elles portent sur l'intégralité du périmètre de la zone et qu'elles répondent aux obligations définies dans le rapport de présentation.

- Le secteur **AUa** est destiné à recevoir une urbanisation de faible densité principalement pour des habitations de type pavillonnaire.
- Le secteur **AUb** est destiné à recevoir une urbanisation pour des habitations de type pavillonnaire groupés ou non, avec une densité légèrement plus forte que la précédente.
- Le secteur **AUc** est destiné à recevoir une urbanisation pour des habitations de type pavillonnaire groupés ou non ou collectif, avec une densité identique à la zone précédente. Dans ce secteur il est également souhaité de développer une forme de hameau. En outre, tout projet d'aménagement ou de construction devra s'inscrire dans un projet de qualité «environnementale» affirmé.
- Le secteur **AUd** est destiné à recevoir une urbanisation pour des habitations de type pavillonnaire groupés ou non, avec une densité plus forte afin de faire le lien avec les quartiers mitoyens.
- Le secteur **AUi** est destiné à recevoir une urbanisation pour des activités.

ARTICLE AU - 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas énoncées à l'article AU – 2 ci-dessous et notamment :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article AU- 2.
- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement de caravanes isolées ou en groupe.
- Les habitations légères de loisir.
- Les pastiches d'architecture étrangère au site.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.
- Les pylônes ou antennes d'une hauteur supérieure à 6 mètres.

ARTICLE AU - 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur **AU** strict, seules sont autorisées les extensions ou changement de destination dans la limite de 50 m² de surface de plancher sans en modifier le caractère architectural et dans une limite de 300 m² de surface de plancher y compris l'existant.

Dans les autres secteurs **AU indicés**, sont aussi autorisées :

- Le changement de destination et les extensions limitées des bâtiments existants à condition qu'elles ne dépassent pas 50 m² et dans une limite de 300 m² de surface de plancher y compris l'existant.
- Les annexes séparées, liées aux habitations existantes, dans la limite de 40 m² au total, d'une seule par îlot ou tènement de propriété.
- les piscines liées aux habitations existantes.

En outre **en AU indicés**, les opérations d'aménagement d'ensemble ne seront autorisées que pour autant qu'elles répondent aux orientations définies dans le rapport de présentation (orientations d'aménagement par secteurs) et dans le PADD et qu'elles portent sur la totalité de la zone.

La construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU - 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales de l'article DG 12.

ARTICLE AU - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales de l'article DG 13

ARTICLE AU - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non régleménté.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants, qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site, lorsque les travaux ne sont pas incompatibles avec des projets d'élargissement de voies ou d'aménagements publics.

L'implantation des portails doit respecter un recul de 5 mètres. En cas d'impossibilité technique, cette distance de retrait pourra être modifiée.

Les points de regroupement destinés aux conteneurs pour les déchets ménagers pourront être construits en limite de voie.

ARTICLE AU - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants, qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE AU - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées en respectant les règles d'hygiène, de salubrité et de sécurité.

ARTICLE AU - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucun Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) n'est imposé sauf pour les constructions nouvelles ou extensions situées dans les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, approuvé le 13 février 2006 par arrêté préfectoral, qui pourront être autorisées à condition d'être conformes aux dispositions du règlement dudit plan notamment concernant le respect du Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI).

ARTICLE AU - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir lexique

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- ◆ 9 mètres en zone AUa
- ◆ 9 mètres en zone AUb
- ◆ 2 mètres en zone AUc
- ◆ 9 mètres en zone AUd
- ◆ 12 mètres en zone AUi

ARTICLE AU - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DES ABORDS

Se reporter aux dispositions de l'article DG16 et au règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

Règles générales :

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue

Règles particulières :

En zone **AUc** une attention particulière sera apportée à l'intégration environnementale des bâtiments autant sur le plan paysager que sur l'impact du projet sur les éléments naturels existants sur le site (chemins, végétaux, affleurements rocheux).

Toitures : Les toitures seront en pente, de forme générale simple : elles devront présenter un minimum de deux versants, qui couvriront au moins les 2 /3 du volume bâti. Elles pourront être à pente unique réservée bâtiments accolés.

Les pentes de toiture devront être comprises entre un minimum de 30% et un maximum de 50 %.

D'autres types de toitures pourront être autorisées selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve d'être en harmonie avec l'environnement.

Matériaux : La tôle ondulée et les imitations de matériaux sont interdites. Les couvertures seront réalisées en tuile terre cuite mécanique ou non, et de couleur rouge sombre. Les couleurs panachées sont interdites.

Façades : Les enduits et rejointoiement des maçonneries en pierre seront exécutés avec des mortiers à base de liants hydraulique naturel. Leur aspect sera gratté ou taloché. Les supports différents (béton, bois ou autres) pourront recevoir d'autres types de parement (enduits de parement organiques, peintures chaulées) à condition de ne pas présenter de relief ou décor texturé.

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins, ou en cas de construction neuve, former un linteau intégré dans la maçonnerie.

Equipements techniques : les cheminées, panneaux solaires, antennes, paraboles et éléments techniques de confort (conditionnement d'air, coffrets électriques, ventouses et autres accessoires) : devront être conçus et mis en œuvre de manière à être dissimulés ou à s'intégrer de façon harmonieuse aux volumes et façades donnant sur la voie publique.

Clôtures :

Les clôtures en limites de voies et en limites séparatives seront assurées par des haies vives éventuellement bordées d'un mur bahut n'excédant pas 0,90 mètres de hauteur, surmonté ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie. La totalité de l'ensemble de la clôture ne peut excéder 2 mètres de hauteur.

Les enduits seront de ton neutre (ton pierre, gris).

D'autres types de clôtures pourront être autorisés sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement de façon harmonieuse et qu'elles s'intègrent dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leurs matériaux.

Les murs et murets traditionnels seront de préférence, conservés, reconstruits ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

En cas de lotissement ou de bâtiments groupés, le dessin des clôtures, piliers et portails sera intégré à chaque projet.

ARTICLE AU - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum :

- une place et demi de stationnement par logement pour un immeuble collectif,
- deux places pour une maison unifamiliale,
- et une place de parking visiteur au minimum pour 5 logements.

En AUi, pour les constructions à usage d'activités, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE AU - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les éléments végétaux intéressants existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Dans les lotissements ou ensembles immobiliers au moins 10 % du terrain doit être végétalisé et traité en aménagement paysager (gazon, plantation). Les aires de stationnement des véhicules et les accès ne seront pas pris en compte dans le calcul.

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés et les arbres abattus remplacés par un nombre égal d'arbres de haute tige, après un inventaire fourni à l'appui de la demande de permis de construire.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les nouvelles unités de construction, le coefficient d'occupation du sol maximal est le suivant :

- ◆ 0.10 en zone AUa
- ◆ 0.20 en zone AUb
- ◆ 0.20 en zone AUc
- ◆ 0.40 en zone AUd
- ◆ pas de COS en zone AUi

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

LA ZONE A est une zone agricole équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Dans cette zone, seules sont autorisées les constructions et l'aménagement des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux exploitations agricoles et assimilées.

ARTICLE A - 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non prévues à l'article A-2.

ARTICLE A - 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessous, sous conditions :

- Tous les bâtiments et constructions nécessaires aux exploitations agricoles et leurs extensions.
- Les occupations et utilisations du sol à caractère agricole, et d'une manière générale le changement de destination et l'extension des bâtiments existants pour autant qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les constructions et l'aménagement des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le cas où les conditions viendraient à être soumises aux dispositions de l'article L111-3 du Code Rural ou de tout texte ayant les mêmes objets et portées, l'implantation des dites constructions devra respecter les prescriptions édictées par cet article ou ce texte.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A - 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales de l'article DG 12.

ARTICLE A - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales de l'article DG 13

ARTICLE A - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Voir lexique

L'implantation des portails doit respecter un recul de 5 mètres. En cas d'impossibilité technique, cette distance de retrait pourra être modifiée.

ARTICLE A - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent s'implanter soit en limites séparatives, soit à une distance au moins égale à leur demi-hauteur, sans que ce retrait puisse être inférieur à 5 mètres.

ARTICLE A - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut mesuré en tout point sans jamais être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique qu'aux bâtiments à usage d'habitation.

ARTICLE A - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucun Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) n'est imposé sauf pour les constructions nouvelles ou extensions situées dans les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, approuvé le 13 février 2006 par arrêté préfectoral, qui pourront être autorisées à condition d'être conformes aux dispositions du règlement dudit plan notamment concernant le respect du Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI).

ARTICLE A - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir lexique

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

Cette hauteur peut être portée à 15 mètres pour les silos et autres éléments à caractère strictement agricole.

Pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif aucune hauteur n'est imposée.

ARTICLE A - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DES ABORDS

Se reporter aux dispositions de l'article DG16 et au règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

Règles générales :

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue

Règles particulières :

- les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture d'origine.
- les éléments d'architecture anciens présentant un caractère ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.
- les détails architecturaux créés en superstructure toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers, etc.) devront procéder d'une technique et présenter un aspect, en harmonie avec la technologie du bâtiment existant.
- les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux.
- les percements d'ouvertures feront l'objet de soins tout particuliers. Pour les habitations, les percements auront une proportion plus haute que large. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades existantes.
- les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés.
- en cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou non en saillie par rapport au nu de la façade, ou en cas de construction neuve, former un linteau intégré dans la maçonnerie.

Toitures : Les toitures seront en pente, de forme générale simple : elles devront présenter un minimum de deux versants, qui couvriront au moins les 2/3 du volume bâti. Elles pourront être à pente unique réservée à des annexes et bâtiments accolés.

Pour les bâtiments d'habitations, les pentes de toiture devront être comprises entre un minimum de 25% et un maximum de 50 %.

D'autres types de toitures pourront être autorisés selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve d'être en harmonie avec l'environnement.

Matériaux : Pour les bâtiments d'habitation, le fibro-ciment, la tôle ondulée et les imitations de matériaux sont interdits. Les couvertures seront réalisées en tuile terre cuite, de type canal et de couleur rouge sombre.

Pour les autres bâtiments, les couvertures seront réalisées en matériaux et de couleurs homogènes et non réfléchissants.

Façades : Les enduits et le rejointoiement des maçonneries en pierre seront exécutés avec des mortiers à base de liants hydrauliques naturels. Leur aspect sera gratté ou taloché.

- l'aspect des matériaux utilisés (forme et texture) devra respecter le caractère du bâti environnant. Par exemple les bardages métalliques brillants et réfléchissants sont interdits

- les couleurs seront en harmonie avec celles du bâti environnant.

Equipements techniques : les cheminées, panneaux solaires, antennes, paraboles et éléments techniques de confort (conditionnement d'air, coffrets électriques, ventouses et autres accessoires) : devront être conçus et mis en œuvre de manière à être dissimulés ou à s'intégrer de façon harmonieuse aux volumes et façades donnant sur la voie publique.

Cas particuliers des bâtiments agricoles de type « tunnel ».

Cas particuliers des bâtiments agricoles dits de type « tunnel » en matériaux souples ou rigides :

Tous les bâtiments de ce type, destinés à l'élevage ou au stockage, devront être adossés à un obstacle visuel plus important qu'eux mêmes (exemple contrefort de terrain, lisière de forêt, haies importantes...) existant ou à créer.

Ces dernières remarques ne s'appliquent pas aux serres de production.

Les couleurs des matériaux apparents devront s'harmoniser avec le fond général du paysage (« vert foncé » ou « brun foncé »).

Clôtures :

Les clôtures en limite de voies et en limites séparatives devront s'insérer dans l'environnement de façon harmonieuse et s'intégrer dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leurs matériaux.

Les enduits seront de ton neutre (ton pierre, gris).

Les murs et murets traditionnels seront de préférence, conservés, reconstruits ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

Les clôtures de type agricole pourront être acceptées, par exemple : type grillage à mouton ou grillage sans muret ou grillage ou palissade en châtaignier éclaté

ARTICLE A - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés et les arbres abattus remplacés par un nombre égal d'arbres de haute tige, après un inventaire fourni à l'appui de la demande de permis de construire.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

LA ZONE N est une zone naturelle et forestière, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE N - 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non prévues à l'article N-2.

ARTICLE N - 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessous, sous conditions :

- Le changement de destination et l'extension en continuité des bâtiments d'habitation existants sans en modifier le caractère.
- Le changement de destination et l'extension des bâtiments existants autres qu'agricoles ne sont admis qu'à la triple condition :
 - que la surface d'emprise au sol avant travaux soit supérieure à 50 m².
 - que tout projet d'extension ne conduise pas à une surface finale supérieure à 300 m² de surface de plancher y compris la construction existante.
 - que la réglementation en vigueur soit respectée en cas de proximité d'une exploitation agricole.
- Les annexes séparées, liées aux habitations existantes, dans la limite de 40 m², d'une seule par îlot ou tènement de propriété.
- Les bâtiments et constructions pour autant qu'ils soient liés et nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les abris pour animaux d'une surface inférieure à 25 m² à condition de ne pas entraîner de trouble pour le voisinage.
- Les ouvrages techniques et les constructions et l'aménagement des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les piscines liées aux habitations existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N - 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales de l'article DG 12.

ARTICLE N - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales de l'article DG 13

ARTICLE N - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction doit respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants, qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site, lorsque les travaux ne sont pas incompatibles avec des projets d'élargissement de voies ou d'aménagements publics.

L'implantation des portails doit respecter un recul de 5 mètres. En cas d'impossibilité technique, cette distance de retrait pourra être modifiée.

ARTICLE N - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou fonction du site ou en fonction de la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment.

ARTICLE N - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance au moins égale au double de la hauteur de la construction la plus haute et jamais inférieure à 5 mètres.

ARTICLE N - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucun Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) n'est imposé sauf pour les constructions nouvelles ou extensions situées dans les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, approuvé le 13 février 2006 par arrêté préfectoral, qui pourront être autorisées à condition d'être conformes aux dispositions du règlement dudit plan notamment concernant le respect du Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI).

ARTICLE N - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir lexique

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

ARTICLE N - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DES ABORDS

Se reporter aux dispositions de l'article DG16 et au règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

Règles générales :

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue

Règles particulières :

Modifications ou réhabilitation portant sur des bâtiments existants.

- les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture d'origine.
- les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.
- les détails architecturaux créés en superstructure toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers, etc...) devront procéder d'une technique et présenter un aspect, en harmonie avec la technologie du bâtiment existant.
- les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux.
- les percements d'ouvertures feront l'objet de soins tout particuliers. Pour les habitations, les percements auront une proportion plus haute que large. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades existantes.
- les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés.
- en cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou non en saillie par rapport au nu de la façade, ou en cas de construction neuve, former un linteau intégré dans la maçonnerie.

Toitures : Les toitures seront en pente, de forme générale simple : elles devront présenter un minimum de deux versants, qui couvriront au moins les 2/3 du volume bâti. Elles pourront être à pente unique réservée de préférence à des annexes et bâtiments accolés.

Les pentes de toiture devront être comprises entre un minimum de 25 % et un maximum de 50 %.

D'autres types de toitures pourront être autorisées selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve d'être en harmonie avec l'environnement.

Matériaux : Pour les bâtiments d'habitation, le fibro-ciment, la tôle ondulée et les imitations de matériaux sont interdits. Les couvertures seront réalisées en tuile terre cuite de type "canal", de couleur rouge sombre.

Façades : Les enduits et le rejointoiement des maçonneries en pierre seront exécutés avec des mortiers à base de liants hydrauliques naturels. Leur aspect sera gratté ou taloché.

L'aspect des matériaux utilisés (forme et texture) devra respecter le caractère du bâti environnant. Par exemple les bardages métalliques brillants et réfléchissants sont interdits.

Les couleurs seront en harmonie avec celles du bâti environnant.

Equipements techniques : les cheminées, panneaux solaires, antennes, paraboles et éléments techniques de confort (conditionnement d'air, coffrets électriques, ventouses et autres accessoires) : devront être conçus et mis en œuvre de manière à être dissimulés ou à s'intégrer de façon harmonieuse aux volumes et façades donnant sur la voie publique.

Clôtures :

Les clôtures en limite de voies et en limites séparatives devront s'insérer dans l'environnement de façon harmonieuse et s'intégrer dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leurs matériaux.

Les enduits seront de ton neutre (ton pierre, gris).

Les murs et murets traditionnels seront de préférence, conservés, reconstruits ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

Les clôtures de type agricole pourront être acceptées, par exemple : type grillage à mouton ou grillage sans muret, ou grillage ou palissade en châtaignier éclaté

ARTICLE N - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les habitations : 2 places de stationnement privatives au minimum par unité de logement

ARTICLE N - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Sont interdits les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés et les arbres abattus remplacés par un nombre égal d'arbres de haute tige, après un inventaire fourni à l'appui de la demande de permis de construire.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Na

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

LA ZONE Na est une zone correspondant au site de Sainte Blandine qu'il convient de protéger en raison de son intérêt archéologique.

ARTICLE Na - 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisation du sol non prévues à l'article Na-2.

ARTICLE Na - 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessous, sous conditions :

- Les surélévations et l'extension en continuité des bâtiments existants dans la limite de 50 m² sans en modifier le caractère et dans une limite de 300 m² de surface de plancher y compris l'existant.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, intégrés au site.

SECTION 2- CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Na - 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales de l'article DG 12.

ARTICLE Na- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales de l'article DG 13

ARTICLE Na - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE Na - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE Na - 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Na - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucun Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) n'est imposé sauf pour les projets de surélévation situés dans les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, approuvé le 13 février 2006 par arrêté préfectoral, qui pourront être autorisées à condition d'être conformes aux dispositions du règlement dudit plan notamment concernant le respect du Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI).

ARTICLE Na - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir lexique

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

Pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif aucune hauteur n'est imposée.

ARTICLE Na - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DES ABORDS

Se reporter aux dispositions de l'article DG16 et au règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

Règles générales :

- Les choix en matière de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

- Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.
- La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue

Règles particulières :

Modifications ou réhabilitation portant sur des bâtiments existants.

- les surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse disparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture d'origine.
- les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.
- les détails architecturaux créés en superstructure toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers, etc...) devront procéder d'une technique et présenter un aspect, en harmonie avec la technologie du bâtiment existant.
- autant que possible les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux.
- les percements d'ouvertures feront l'objet de soins tout particuliers. Pour les habitations, les percements auront une proportion plus haute que large. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades existantes.
- les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés.
- en cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou non en saillie par rapport au nu de la façade, ou en cas de construction neuve, former un linteau intégré dans la maçonnerie.

Toitures : Les toitures seront en pente, de forme générale simple : elles devront présenter un minimum de deux versants, qui couvriront au moins les 2 /3 du volume bâti. Elles pourront être à pente unique réservée à des annexes et bâtiments accolés.

Les pentes de toiture devront être comprises entre un minimum de 25 % et un maximum de 50 %.

D'autres types de toitures pourront être autorisées selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve d'être en harmonie avec l'environnement.

Matériaux : Pour les bâtiments d'habitation, le fibro-ciment, la tôle ondulée et les imitations de matériaux sont interdits. Les couvertures seront réalisées en tuile terre cuite de couleur rouge sombre.

Façades : Les enduits et le rejointoiement des maçonneries en pierre seront exécutés avec des mortiers à base de liants hydrauliques naturels. Leur aspect sera gratté ou taloché.

L'aspect des matériaux utilisés (forme et texture) devra respecter le caractère du bâti environnant. Par exemple les bardages métalliques brillants et réfléchissants sont interdits

Les couleurs seront en harmonie avec celles du bâti environnant.

Equipements techniques : les cheminées, panneaux solaires, antennes, paraboles et éléments techniques de confort (conditionnement d'air, coffrets électriques, ventouses et autres accessoires) : devront être conçus et mis en œuvre de manière à être dissimulés ou à s'intégrer de façon harmonieuse aux volumes et façades donnant sur la voie publique.

Clôtures :

Les clôtures en limites de voies et en limites séparatives seront assurées par des haies vives éventuellement bordées d'un mur bahut n'excédant pas 0,90 mètres de hauteur, surmonté ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie. La totalité de l'ensemble de la clôture ne peut excéder 2 mètres de hauteur.

Les enduits seront de ton neutre (ton pierre, gris).

D'autres types de clôtures pourront être autorisés sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement de façon harmonieuse et qu'elles s'intègrent dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leurs matériaux.

Les murs et murets traditionnels seront de préférence, conservés, reconstruits ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

Les clôtures de type agricole pourront être acceptées, par exemple : type grillage à mouton ou grillage sans muret, ou grillage ou palissade en châtaignier éclaté.

ARTICLE Na - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Na - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parcelles doivent être entretenues.

Sont interdits les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés et les arbres abattus remplacés par un nombre égal d'arbres de haute tige, après un inventaire fourni à l'appui de la demande de permis de construire.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Na - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nd

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

LA ZONE Nd est une zone naturelle correspondant au centre d'enfouissement de Malacombe.

ARTICLE Nd - 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisation du sol non prévues à l'article Nd-2.

ARTICLE Nd - 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessous, sous conditions :

- Les constructions exclusivement liées à l'activité du site.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, intégrés au site.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nd - 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales de l'article DG 12.

ARTICLE Nd - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales de l'article DG 13

ARTICLE Nd - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Voir lexique

L'implantation des portails doit respecter un recul de 5 mètres. En cas d'impossibilité technique, cette distance de retrait pourra être modifiée.

ARTICLE Nd - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à sans que ce retrait puisse être inférieur à 5 mètres.

ARTICLE Nd - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Nd - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucun Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) n'est imposé sauf pour les constructions nouvelles ou extensions situées dans les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, approuvé le 13 février 2006 par arrêté préfectoral, qui pourront être autorisées à condition d'être conformes aux dispositions du règlement dudit plan notamment concernant le respect du Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI).

ARTICLE Nd - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Nd - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DES ABORDS

Se reporter aux dispositions de l'article DG16

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue

Les clôtures en limite de voies et en limites séparatives devront s'insérer dans l'environnement de façon harmonieuse et s'intégrer dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leurs matériaux.
Les enduits seront de ton neutre (ton pierre, gris).
Les murs et murets traditionnels seront conservés, reconstruits ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

ARTICLE Nd - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Nd - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nd - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ns

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

LA ZONE Ns est une zone spécialisée dans l'accueil d'activités de loisirs et (ou) sportives.

ARTICLE Ns - 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non prévues à l'article Ns-2.

ARTICLE Ns - 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessous, sous conditions :

- Les constructions exclusivement liées à l'activité du site.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, intégrés au site.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ns - 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales de l'article DG 12.

ARTICLE Ns - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales de l'article DG 13

ARTICLE Ns - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Voir lexique

ARTICLE Ns - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE Ns - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ns - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles ou extensions situées dans les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, approuvé le 13 février 2006 par arrêté préfectoral, pourront être autorisées à condition d'être conformes aux dispositions du règlement dudit plan notamment concernant le respect du Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI).

ARTICLE Ns - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ns - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DES ABORDS

Se reporter aux dispositions de l'article DG16 et au règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue

Les clôtures en limites de voies et en limites séparatives devront s'insérer dans l'environnement de façon harmonieuse et s'intégrer dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leurs matériaux.

Elles seront assurées par des haies vives éventuellement bordées d'un mur bahut n'excédant pas 0,90 mètres de hauteur, surmonté ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie ne dépassant pas 1,10 mètres.

Les enduits seront de ton neutre (ton pierre, gris).

Les murs et murets traditionnels seront de préférence, conservés, reconstruits ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

ARTICLE Ns - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ns - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ns - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.