Plan Local d'Urbanisme de NYONS

Règlement approbation

Sommaire

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES 4
Article 1 - Champ d'application territoriale 4
Article 2- Division du territoire en zones 4
Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique 5
Article 4 – Clôtures 5
Article 5- Adaptations mineures de certaines règles 5
Article 6 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels 6
Article 7- Risques technologiques 6
Article 9- Droit de préemption urbain 6
Article 10- Classement des infrastructures bruyantes 6
Article 11- Recul le long des voies départementales 7
Article 12 - Éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme 7
Article 13 - Définitions 9
Article 14 : Destinations et sous-destinations 17
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 19
Chapitre1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua 20
Ua 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 20
Ua 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 21
Ua 3 Equipement et réseaux 23
Chapitre2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub 25
Ub 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 25
Ub 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 25
Ub 3 Equipement et réseaux 27
Chapitre 3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc 29
Uc 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 29
Uc 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 29
Uc 3 Equipement et réseaux 32
Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue 34
Ue 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 34
Ue 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 34
Ue 3 Equipement et réseaux 35
Chapitre 5- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui 37
Ui1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 37
Ui 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 38
Ui 3 Equipement et réseaux 40
Chapitre 6- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut 42
Ut 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 42
Ut 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 43

Ut 3 Equipement et réseaux 44
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 46
Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa 47
1AUa 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 47
1AUa2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 48
1AUa 3 Equipement et réseaux 50
Chapitre 2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUi 52
2AUi 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 52
2AUi 3 Equipement et réseaux 53
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 54
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 54
A1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 55
A2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 56
A 3 Equipement et réseaux 58
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES 60
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 60
N1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 61
N2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 62
N 3 Equipement et réseaux 64
Titre VI Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article commun à toutes les zones) 66
1 Prescriptions spécifiques applicables à la zone Ua 66
2 - Prescriptions générales applicables hors zone Ua à toutes les constructions 70
3 - Prescriptions applicables hors zone Ua aux constructions neuves (hors constructions agricoles, industrielles, artisanales et de bureaux) 74
4 -Prescriptions applicables hors zone Ua à la restauration des bâtiments anciens (construits avant 1950) 76
5 - Prescriptions applicables hors zone Ua aux bâtiments agricoles 79
6 - Prescriptions applicables hors zone Ua aux bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux 80
Annexes au règlement 81

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de NYONS.

Article 2- Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

Article R151-18

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Article R151-20

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Article R151-22

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R151-23

Peuvent être autorisées, en zone A :

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

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

Article R151-24

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Article R151-

Peuvent être autorisées en zone N :

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

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

Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme,
- les sites et éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale,
- des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, identifiées au titre de l'article R151-37 4° du code de l'urbanisme.

Article 4 – Clôtures

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

Article 5- Adaptations mineures de certaines règles

En application de l'article L.152-3du code de l'urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

.

Article 6 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels

La commune est concernée par le PPRi du Bassin versant de l'Eygues aval approuvé le 03/10/2011.

La commune est également concernée par les risques :

- feux de de forêt, (se reporter à l'arrêté préfectoral en vigueur concernant les obligations en matière d'emploi du feu, de débroussaillement et d'obligations en zone urbanisée).
- sismique (1b),
- minier

La commune est également concernée par un risque d'inondation identifié dans le cadre d'une étude hydrogéomorphologique réalisée à l'échelle du 1/25000. En l'absence d'étude plus précise à la parcelle, il est fait application sur le périmètre reporté sur le document graphique des dispositions du PPRi applicables à la zone d'aléas fort. Se reporter au PPRI.

Dans les secteurs réglementés par le PPRi, il est rappelé que le PPRI est une servitude d'utilité publique qui s'applique directement aux autorisations d'urbanisme. Ce document est annexé au PLU.

Article 7- Risques technologiques

La commune est concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses

- **Canalisation de transport de gaz**

La commune de Nyons est traversée par une canalisation de transport de matières dangereuses exploitées par GRT gaz : canalisation de transport de gaz naturel (diamètre 100 mm et de pression maximale en service 67,7 bar).

Outre la servitude d'utilité publique la canalisation est accompagnée de :

- une zone d'effets irréversibles (IRE) :
- une zone d'effets létaux (EL) :
- une zone d'effets létaux après mise en œuvre d'un dispositif de protection de l'ouvrage (ELPC) :

Les projets situés dans ces zones doivent être soumis à l'avis du transporteur. La construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 4, ainsi que les établissements de plein air de 5e catégorie sont interdits dans les zones d'effets létaux.

Article 9- Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Article 10- Classement des infrastructures bruyantes

La commune est concernée par des infrastructures faisant l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral. Ces documents sont annexés au PLU.

Article 11- Recul le long des voies départementales

Le conseil départemental le long des RD 538, 94 et 94C préconise des reculs des constructions, en dehors du champ d'application des articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme.

Ces reculs sont les suivants :

Catégorie	RD	largeurs de Plates-formes	Marges de recul habitations	Marges de reculs autres
1ème catégorie	RD 538 RD 94 RD94C	11,00 m	35 m	25 m

Article 12 - Éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme

Eléments identifiés au titre de l'article L151-19

En référence à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut *« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».*

Sur la commune de NYONS des secteurs ont été identifiés à ce titre :

- Les oliveraies remarquables participant à la qualité du paysage urbain
- Les parcs privés et arbres remarquables de l'espace urbain
- Les jardins de la ville historique

Cette identification implique les dispositions suivantes :

- Dans les secteurs d'oliveraies, les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des oliveraies.
- Dans les parcs et jardins identifiés : les défrichements sont interdits. Mais ont autorisés les implantations d'annexes aux habitations, et piscines.

Eléments identifiés au titre de l'article L151-23

En référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Sur la commune de Nyons, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection de continuums végétaux (ripisylves et boisements…).

Cette identification implique les dispositions suivantes :

Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits,

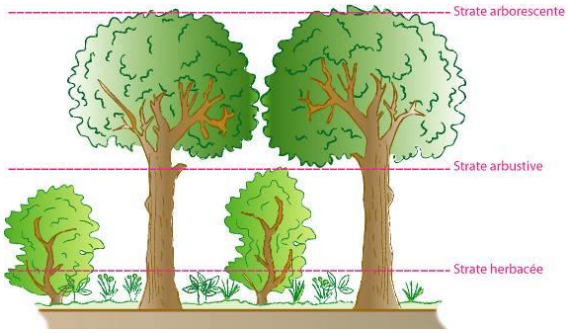
- Pour les ripisylves et boisements des ravins :

Une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques liées à l'aménagement des cours d'eau.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable.
En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces éléments protégées au titre de l'article L.151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes.

Les plantations comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate herbacée,
- une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales



- Pour les massifs boisés :

Le défrichement est interdit. Les coupes et abattages sont autorisés dans le cadre de l'exploitation forestière.

Article 13 - Définitions

Affouillement – Exhaussement des sols

- **Affouillement :** Creusement.
- **Exhaussement :** Action d'augmenter, de surélever

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

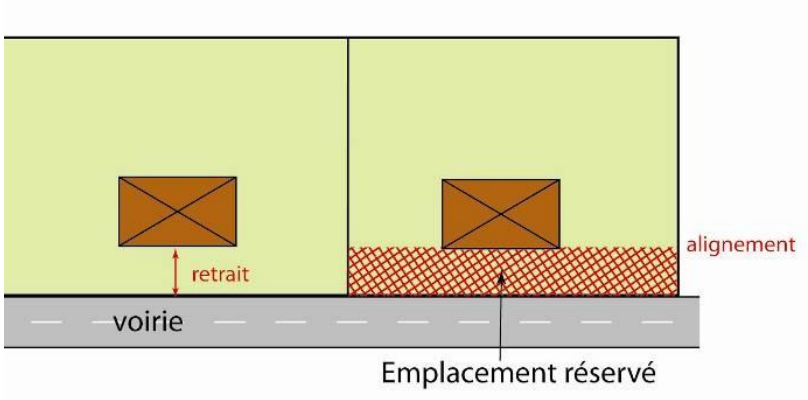
Alignement :

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).

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé actuel ou futur.
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le recul est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement de la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment.



L'emplacement réservé crée un nouvel alignement

Aménagement :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Acrotère

Muret situé en bordure de toiture dans le prolongement du mur de façade et masquant un toit plat ou une terrasse

Annexe

Les annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages, etc…

Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Clôture

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade…)

Coupe et abattage d'arbres

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement ou déboisement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol sur la surface du terrain d'assiette. Lorsqu'une unité foncière relève de plusieurs zones du PLU, Le CES s'applique en fonction de chaque zone considérée.

Constructions à usage d'équipement collectif

Il s'agit de constructions publiques ou privées à usage scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, sportifs … d'intérêt général.

Constructions à usage de stationnement

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

Défrichement

Les défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

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.

Emplacement Réservé (Article L.151-41 du code de l'urbanisme) :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

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

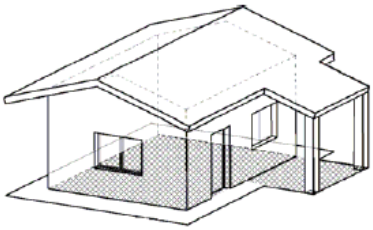
En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Emprise au sol (Art. R.420-1. Code de l'urbanisme)

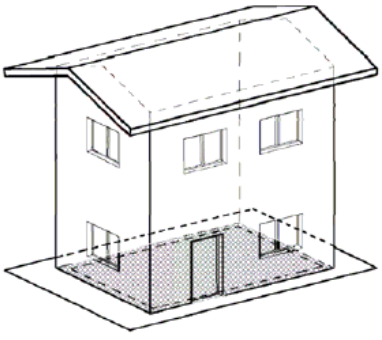
L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Croquis 18



Croquis 19



: emprise au sol

Espaces boisés classés

Article L113-1du 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 ou des plantations d'alignements.

Article L113-2 du code de l'urbanisme

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 au chapitre Ier du titre IV du 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.

Exploitation agricole et SMA

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective. Une exploitation agricole est définie selon deux critères cumulatifs :

- une activité de production agricole (cf. ci-après).
- un caractère professionnel. (Cf. ci-après).

Activité de production agricole : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle. Elles correspondent à des activités nécessairement et matériellement situées sur l'exploitation et exercées par les agriculteurs eux-mêmes à savoir :

- les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation : transformation, conditionnement, commercialisation des produits animaux et végétaux de l'exploitation (production fromagère, viande, conserve, jus, vin etc.)

NB : la vente sur site des produits est une activité tenue pour agricole. En revanche, une installation dont l'objet principal est de vendre des articles agricoles, produits dans un autre lieu est une activité commerciale.

- Les activités de support de l'exploitation agricole telles que : dressage, débourrage des chevaux, enseignement du dressage, chenil classé (plus de 10 chiens sevrés), agrotourisme et activité culturelle ou pédagogique autour de l'activité agricole (ferme auberge, chambre d'hôtes, camping à la ferme, visite d'exploitation), production le cas échéant, commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.

NB les activités suivantes ne sont pas considérées comme agricoles :

- *Paysagiste*
- *Entretien des parcs et jardins et élagage*
- *Prestations en travaux ou services agricoles*
- *Travaux de terrassement*
- *Vente de bois ou bûcheronnage*
- *Pension exclusive de chevaux*
- *Gardiennage d'animaux de compagnie ou spectacle*

Le caractère professionnel de l'exploitation est conditionné à l'exercice d'une activité agricole sur une exploitation :

- au moins égale à la SMA
- ou représentant au moins 1200 heures annuelles de temps de travail.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Hauteur maximale

Dans le PLU de Nyons, la hauteur d'une construction est définie de la façon suivante :
La hauteur est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux au point considéré et le point situé sur cette verticale au niveau de à l'égout du toit.

Impasse

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

Implantation :

Les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction.

Limites séparatives :

Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent.

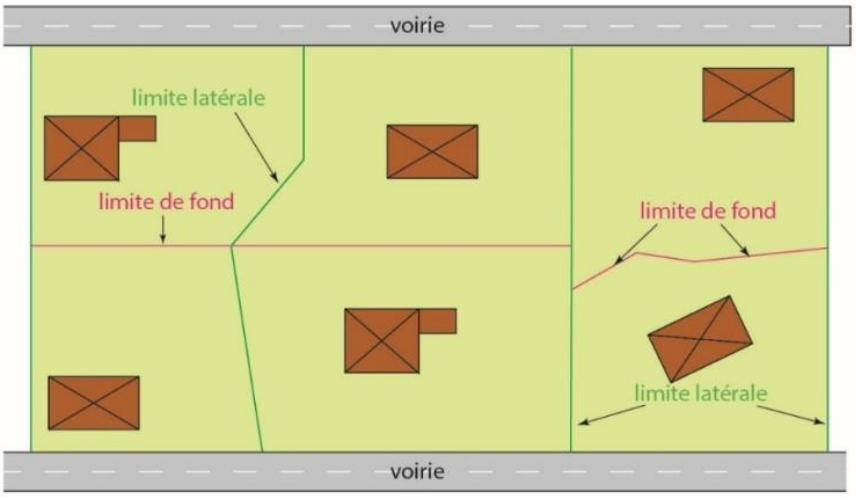
Limites latérales :

Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

Limites de fond :

Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.

Les limites séparatives peuvent être des limites latérales ou de fond :



Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

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.

Modénature

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc…

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

Servitude (au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme)

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Surface de plancher (Art. R112-2 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

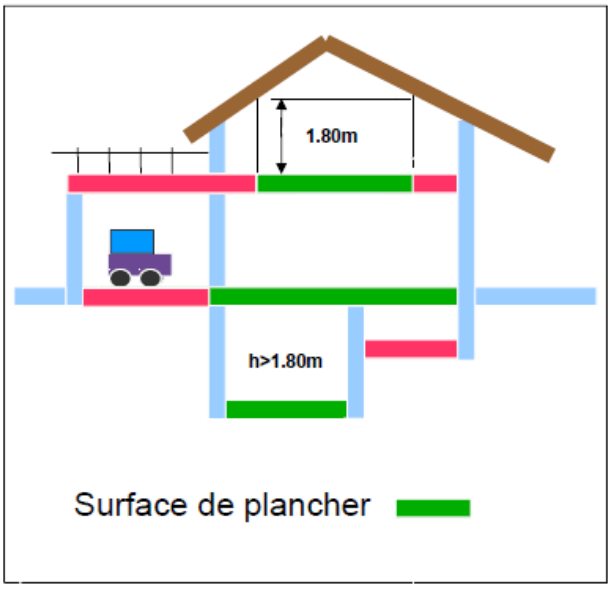
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »



La surface taxable procède d'un autre calcul :

La surface qui sert de base de calcul à la taxe d'aménagement correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Il faut en déduire :

- l'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur,
- les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable :

- tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond),
- ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).

Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) n'est pas compris dans la surface taxable. Par contre, une véranda couverte et close est taxable.

Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.).

Voie et Accès

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 circulable.

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

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.

Article 14 : Destinations et sous-destinations

Les destinations des constructions sont :

1° Habitation

2° Commerce et activités de service

3° Équipement d'intérêt collectif et services publics

4° Exploitation agricole et forestière

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les sous-destinations sont :

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. **NB : *Il est précisé que dans le PLU de Nyons elle comprend les gites***.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comporte plusieurs secteurs :

- **Ua : zone de bâti historique dominant, multifonctionnelle.**
- **Ub : les espaces urbains denses de centralité élargie. Les formes urbaines sont hétérogènes.**
- **Uc : les espaces à dominante pavillonnaire**
- **Ue : les espaces réservés aux équipements d'intérêt collectif**
- **Ui : les zones d'activités économiques**
- **Ut : zone à dominante d'hébergement touristique**

NB- on rappellera que dans les zones U : les occupations non listées comme interdites ou soumises à conditions sont autorisées.

Les zones U sont concernées par des risques identifiés au document graphique. Dans ces secteurs se référer en plus du règlement de la zone aux dispositions générales et au PPRi.

Chapitre1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua comporte deux secteurs Ua1 et Ua2

Ua 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Dans les zones Ua 1 et Ua2 :

Sont interdites les destinations et sous-destinations et occupations suivantes :

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les destinations, sous-destinations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

La zone Ua comporte des linéaires identifié et délimité au règlement graphique, mis en place au titre de l'article R151-37 4° le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Dans ces secteurs, le Rez de chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10m. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

Ua 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

La hauteur des constructions est réglementée de la façon suivante :

Dans les zones Ua1et Ua2:

- la hauteur des constructions est limitée à 4 niveaux sur rez-de-chaussée et à 16m mesurés à partir du sol naturel avant travaux à l'égout du toit. De plus, l'égout du toit ne doit pas être plus élevé que celui du bâtiment contigü le plus haut.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières applicables aux zones Ua1 et Ua2

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Dans les zones Ua 1 et Ua2 les constructions s'implanteront :

- A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- Si les bâtiments contigus sont édifiés en retrait de l'alignement, les constructions pourront être autorisées suivant l'alignement des bâtiments existants.
- Des implantations différentes sont admises quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés adjacentes le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnancement général des constructions avoisinantes.

Dispositions particulières applicables aux zones Ua1 et Ua2

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2m mesuré au bord du bassin à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif.

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Dans les zones Ua 1 et Ua2 les constructions s'implanteront de la façon suivante :

- En ordre continu d'une limite séparative à l'autre limite séparative aboutissant aux voies.
- Sur une des limites séparatives aboutissant à la voie. Par rapport à l'autre limite séparative aboutissant à la voie, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, et ne peut être inférieure à 3 m.

Dispositions particulières applicables aux zones Ua1 et Ua2

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.

Pour les annexes hors piscine l'implantation est libre

Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 m (mesuré au bord du bassin).

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant dans l'annexe du présent règlement.

2. 4 Stationnement

Dans la zone Ua1

Non réglementé

Dans la zone Ua2

Il est imposé un minimum d'une place par logement créé en construction neuve. En cas de réhabilitation ou de changement de destination, une place de stationnement est imposée, sauf en cas d'impossibilité technique notamment liée à la topographie et à la configuration du terrain.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1m² de stationnement deux roues par logement..

Ua 3 Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les forages sont strictement interdits dès lors que le terrain est raccordable au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.
Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents et du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.
Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés, et sur les voiries.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur (nature du sous-sol notamment).

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

Chapitre2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

La zone Ub comporte deux secteurs Ub1 et Ub2

Ub 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations et occupations suivantes :

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les destinations, sous-destinations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Ub 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

Dans la zone Ub1:

- la hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux sur rez-de-chaussée et à 10 m mesurés à partir du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m au point le plus haut de la construction.

Dans la zone Ub2:

- la hauteur des constructions est limitée à 3 niveaux sur rez-de-chaussée et à 13 m mesurés à partir du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières applicables aux zones Ub1 et Ub2

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Dans les zones Ub1 et Ub 2 :

Les constructions devront s'implanter :

- avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- L'implantation à l'alignement des constructions voisines pourra être exigée quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés adjacentes le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnancement général des constructions avoisinantes.

Dispositions particulières applicables au zones Ub1 et Ub2

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2m mesuré au bord du bassin à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif.

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à H/2 minimum 3 m.

Dispositions particulières applicables au zones Ub1 et Ub2

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.

Pour les annexes hors piscine l'implantation est libre.

Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 m (mesuré au bord du bassin).

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre par 100m².

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant dans l'annexe du présent règlement.

Les constructions et les aménagements devront maintenir un espace de pleine terre végétalisée dans la proportion d'au moins 20% de l'ensemble du tènement de l'opération, d'un seul tenant.

De plus il est fait obligation de planter un olivier par tranche de 200m² de terrain non compris les surfaces affectées aux voiries.

2. 4 Stationnement

Il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement par unité de logement créé.
- Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.
- Pour la destination de construction « commerce et activité de service » et pour la destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » à partir de 51 m² de surface de plancher il est exigé 1 place pour 50m² de surface de plancher.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1m² de stationnement deux roues par logement.

Ub 3 Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

L'accès automobile devra être aménagé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public (sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain).

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques

techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles il est exigé une emprise minimale de 7m dont au moins 1.40 m dégagé de tout obstacle dédié à l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement.

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les forages sont strictement interdits dès lors que le terrain est raccordable au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.
Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents et du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.
Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés, et sur les voiries.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur (nature du sous-sol notamment).

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

Chapitre 3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

La zone Uc comporte les secteurs Uc1, Uc2 et Uc3.

Uc 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations et occupations suivantes :

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » sauf celles autorisées à l'article 2

La sous-destination « restauration » sauf celle autorisée à l'article 1.2

La sous-destination « commerce de gros »

La sous-destination « cinéma »

La sous-destination « industrie »

La sous-destination « entrepôt »

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les destinations, sous-destinations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

Les extensions des constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » existantes.

La sous-destination « restauration » est autorisée si elle est liée à la présence d'un hébergement hôtelier ou touristique.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Uc 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

Dans les zones Uc1, Uc2 et Uc3 :

- La hauteur des constructions est limitée à 1 niveau sur rez-de-chaussée et à 7 m mesurés à partir du sol naturel à l'égout du toit.

- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières applicables aux zones Uc1, Uc2 et Uc3

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Dans les zones Uc1, Uc2 et Uc3

Les constructions devront s'implanter :

- avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Dispositions particulières applicables aux zones Uc1, Uc2 et Uc3

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2m mesuré au bord du bassin à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif.

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

Dispositions particulières applicables aux zones Uc1, Uc2 et Uc3

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.

Pour les annexes hors piscine l'implantation est libre.

Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 m (mesuré au bord du bassin).

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes ou locaux accessoires à l'habitation ni aux piscines.

Pour deux habitations implantées sur le même tènement les distances minimales suivantes sont à respecter y compris en cas de division parcellaire :

- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1, la distance minimale entre les deux constructions est de 6 m.
- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2, la distance minimale entre les deux constructions est de 8m.

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre par 100m².

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant dans l'annexe du présent règlement.

De plus il est fait obligation de planter un olivier par tranche de 200m² de terrain non compris les surfaces affectées aux voiries.

De plus dans la zone Uc1 :

Les constructions et les aménagements devront maintenir un espace de pleine terre végétalisée dans la proportion d'au moins 30% de l'ensemble du tènement de l'opération, d'un seul tenant.

De plus dans la zone Uc2 :

Les constructions et les aménagements devront maintenir un espace de pleine terre végétalisée dans la proportion d'au moins 40% de l'ensemble du tènement de l'opération, avec un minimum de 300m² d'un seul tenant.

De plus dans la zone Uc3:

Les constructions et les aménagements devront maintenir un espace de pleine terre végétalisée dans la proportion d'au moins 50% de l'ensemble du tènement de l'opération, avec un minimum de 500m² d'un seul tenant.

2. 4 Stationnement

Il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement par unité de logement créé.
- Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

- Pour la destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour la sous-destination « restauration » : 1 place pour 25m² de surface de plancher
- Pour la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » : 1 place par chambre
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » 1 place pour 50 m² de surface de plancher

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1m² de stationnement deux roues par logement.

Uc 3 Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

L'accès automobile devra être aménagé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public(sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain).

En cas de division parcellaire, l'accès des parcelles doit être unique pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle initiale.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles il est exigé une emprise minimale de 7m dont au moins 1.40 m dégagé de tout obstacle dédié à l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement.

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les forages sont strictement interdits dès lors que le terrain est raccordable au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents et du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.
Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés, et sur les voiries.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur (nature du sous-sol notamment).

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Ue 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations, sous-destinations et occupations suivantes :

La sous-destination « logement » sauf celle autorisée à l'article 1.2

La sous-destination « artisanat et commerce de détail »

La sous-destination « restauration »

La sous-destination « commerce de gros »

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

Sont admis sous conditions :

- La sous-destination « logement » est autorisée si elle est strictement nécessaire à l'activité ou l'équipement présents sur la zone.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Ue 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

Non réglementé

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Les constructions devront s'implanter :

- Soit avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Dispositions particulières applicables

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2m mesuré au bord du bassin à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation est libre.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant dans l'annexe du présent règlement.

2. 4 Stationnement

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

Ue 3 Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à

ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles il est exigé une emprise minimale de 9 m dont au moins 1.40 m dégagé de tout obstacle dédié à l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement.

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.
Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents et du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.
Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés, et sur les voiries.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur (nature du sous-sol notamment).

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

Chapitre 5- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

Ui1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Ui comporte

- **un secteur Uic à dominante d'activités commerciales**
- **des secteurs Ui1, Ui2,Ui3, Ui 4 et Ui5 de hauteurs différentes**

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Dans les zones Ui1, Ui2, Ui3, Ui4 et Ui5

Sont interdites les destinations, sous-destinations et occupations suivantes :

La sous-destination « logement » sauf celle autorisée à l'article 1.2

La sous-destination « hébergement »

Les annexes ou locaux accessoires à l'habitation et les piscines

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs

Dans la zone Uic

Sont interdites les destinations, sous-destinations et occupations suivantes :

La sous-destination « logement » sauf celle autorisée à l'article 1.2

La sous-destination « hébergement »

Les annexes ou locaux accessoires à l'habitation et les piscines

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » sauf celle autorisée à l'article 1.2

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les destinations, sous-destinations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1.

Sont admis sous conditions :

Dans les zones Ui1, Ui2, Ui3, Ui4 et Ui5

La sous-destination « logement » est autorisée dans la limite de 70m² de surface de plancher et si elle ne représente pas plus de 25% de la surface de plancher de l'activité. De plus elle doit être intégrée au volume de la construction d'activités.

Dans les zones Ui1, Ui2,

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » est autorisée dans la limite de 500m² de surface de vente.

Dans la zone Uic

La sous-destination « logement » est autorisée dans la limite de 70m² de surface de plancher et si elle ne représente pas plus de 25% de la surface de plancher de l'activité. De plus elle doit être intégrée au volume de la construction d'activités.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » est autorisée à partir d'une surface de vente minimale de 600m² par local commercial et avec un maximum de 2000 m² de surface de vente par local commercial.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Ui 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

La hauteur des constructions est réglementée de la façon suivante

Dans la zone Uic

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m.

Dans les zones Ui :

La hauteur maximale est définie de la façon suivante :

Secteur	Hauteur
Ui1	12 m
Ui 2	9 m
Ui3	La hauteur maximale de tous points des constructions y compris les équipements d'infrastructure et enseigne ne devra pas dépasser 9m comptés à partir du TN avant travaux. Pour les lots situés en bordure du pont des Baronnies Provençales la cote NGF maximale autorisée pour les constructions, y compris les équipements d'infrastructure et enseigne est : - pour le lot situé au nord : 256.06NGF - pour le lot situé au centre : 257.01ngf - pour le lot situé au sud : 257.40GF
Ui4	16 m

Ui5	12m

Dispositions particulières applicables à l'ensemble des zones Ui (1,2,3,4,5) et Uic:

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Dans l'ensemble des zones Ui (1,2,3,4,5) et Uic:

Les constructions devront s'implanter :

- avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Dispositions particulières applicables à l'ensemble des zones Ui (1,2,3,4,5) et Uic:

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif.

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble des zones Ui (1,2,3,4,5) et Uic:

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

<u>A l'intérieur de la zone Ui considérée:</u>

- La construction en limite est autorisée.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 5 m.

<u>Si la limite séparative constitue une limite de la zone Ui considérée</u> :

- la distance horizontale mesurée perpendiculairement des façades d'un bâtiment aux limites séparatives ne peut être inférieure à 5 mètres.

Dispositions particulières applicables à l'ensemble des zones Ui (1,2,3,4,5) et Uic

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.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre par 100m².

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant dans l'annexe du présent règlement.

2. 4 Stationnement

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

Ui 3 Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles il est exigé une emprise minimale de chaussée de 7m plus au moins 1.40 m dégagé de tout obstacle dédié à l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement.

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les forages sont strictement interdits dès lors que le terrain est raccordable au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.
Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents et du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur (nature du sous-sol notamment).

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

Chapitre 6- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut

Ut 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations, sous-destinations et occupations suivantes :

La sous-destination « logement » sauf celle autorisée à l'article 1.2

La sous-destination « hébergement »

La sous-destination « artisanat et commerce de détail »

La sous-destination « commerce de gros »

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

La sous-destination « cinéma »

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

Sont admis sous conditions :

La sous-destination « logement » est autorisée si elle est strictement nécessaire à l'activité touristique et elle est limitée à une unité d'habitation et à 150m² de surface de plancher par zone Ut considérée.

Les annexes (hors piscines) aux habitations existantes sur la zone Ut, sont autorisées dans la limite de 50m² d'emprise au sol au total des annexes.

Les piscines sont autorisées dans le cadre de l'activité d'hébergement touristique.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Ut 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est limitée à 1 niveau sur rez-de-chaussée et à 7 m mesurés à partir du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Les constructions devront s'implanter :

- avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Dispositions particulières

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2m mesuré au bord du bassin à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif.

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

A l'intérieur de la zone Ut considérée :

- La construction en limite est autorisée.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 5 m.

Si la limite séparative constitue une limite de la zone Ut considérée :

- La distance horizontale mesurée perpendiculairement des façades d'un bâtiment aux limites séparatives ne peut être inférieure à 5 mètres.

Dispositions particulières

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.

Pour les annexes hors piscine l'implantation est libre.

Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 m (mesuré au bord du bassin).

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre par 100m².

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant dans l'annexe du présent règlement.

De plus il est fait obligation de planter un olivier par tranche de 200m² de terrain non compris les surfaces affectées aux voiries.

Les limites de la zone Ut devront faire l'objet d'un traitement paysager et la plantation de haies variées d'espèces variées. Cette bande végétalisée de transition aura une largeur minimale de 5m.

2. 4 Stationnement

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

Ut 3 Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles il est exigé une emprise minimale de 7m dont au moins 1.40 m dégagé de tout obstacle dédié à l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement.

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les forages sont strictement interdits dès lors que le terrain est raccordable au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

En présence d'un réseau public d'assainissement :
Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.
Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents et du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.
Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés, et sur les voiries.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les extensions des constructions existantes, changements de destination et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter le règlement du service public d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur (nature du sous-sol notamment).

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

NB- on rappellera que :

- *Dans les zones AU ouvertes à l'urbanisation : les occupations non listées comme interdites ou soumises à conditions sont autorisées.*
- *Dans les zones AU fermées à l'urbanisation : les occupations non listées comme autorisées ou soumises à conditions sont interdites.*

Le PLU met en place plusieurs types de zones AU

- La zone 1AUa correspond aux secteurs de développement à dominante d'habitat elle est ouverte à l'urbanisation et est encadrée par des orientations d'aménagement et de Programmation.
- La zone 2AUi est fermée à l'urbanisation et devra faire l'objet d'une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

Les zones AU sont concernées par des risques identifiés au document graphique. Dans ces secteurs se référer en plus du règlement de la zone aux dispositions générales et au PPRi.

Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

Le PLU de Nyons met en place plusieurs sites de zones 1AUa dénommés de la façon suivante :

- Secteur 1 de Salerand
- Secteur 2 : Clos Lourie
- Secteur 3 : Le Paroir

Le secteur 1 (Salerand) est ouvert à l'urbanisation avec une surface minimale d'opération de 1 ha. Il est soumis à une servitude au titre de l'article L151-41-5e du code de l'urbanisme.

Le secteur 2 (Clos Lourie) est ouvert à l'urbanisation avec une surface minimale d'opération de 4500m².

Le secteur 3 (Le Paroir) est ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone AUa considérée.

1AUa 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations et occupations suivantes :

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

La sous-destination « artisanat et commerce de détail »

La sous-destination « restauration » sauf celle autorisée à l'article 1.2

La sous-destination « commerce de gros »

La sous-destination « cinéma »

La sous-destination « industrie »

La sous-destination « entrepôt »

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les destinations, sous-destinations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

La sous-destination « restauration » est autorisée si elle est liée à la présence d'un hébergement hôtelier ou touristique.

Dans le secteur 1 (Salerand), il est fait application de l'article L151-41-5e du code de l'urbanisme. A ce titre, pour une durée au plus de cinq ans à compter de l'approbation du PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 10m² d'emprise au sol et de surface de plancher sont interdites. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée à 10m² d'emprise au sol et de surface de plancher, des constructions existantes sont autorisés.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur 1 est soumis dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme 15 % au minimum du nombre de logements devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements sociaux est arrondie à l'entier supérieur.

1AUa2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

Dans le secteur 1 (Salerand):

- La hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux sur rez-de-chaussée et à 10 m mesurés à partir du sol naturel à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m au point le plus haut de la construction.

Dans les secteurs 2 et 3 (Clos Lourie et le Paroir)

- La hauteur des constructions est limitée à 1 niveau sur rez-de-chaussée et à 7 m mesurés à partir du sol naturel à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières applicables à l'ensemble des secteurs

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Dispositions générales applicables à l'ensemble des secteurs

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Dispositions particulières applicables à l'ensemble des secteurs

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2m mesuré au bord du bassin à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif.

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales applicables à l'ensemble des secteurs

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

Dispositions particulières applicables à l'ensemble des secteurs

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.

Pour les annexes hors piscine l'implantation est libre.

Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 m (mesuré au bord du bassin).

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes ou locaux accessoires à l'habitation ni aux piscines.
Pour deux habitations non contiguës implantées sur le même tènement les distances minimales suivantes sont à respecter :

- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1, la distance minimale entre les deux constructions est de 6 m.
- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2, la distance minimale entre les deux constructions est de 8m.

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre par 100m².

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant dans l'annexe du présent règlement.

De plus il est fait obligation de planter un olivier par tranche de 200m² de terrain non compris les surfaces affectées aux voiries.

Les constructions et les aménagements devront maintenir un espace de pleine terre végétalisée dans la proportion d'au moins 40% de l'ensemble de la zone 1AUa considérée.

2. 4 Stationnement

Il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement par unité de logement créé.
- Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.
- Pour la destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour la sous-destination « restauration » : 1 place pour 25m² de surface de plancher
- Pour la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » : 1 place par chambre

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1m² de stationnement deux roues par logement.

1AUa 3 Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

L'accès automobile devra être aménagé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public (sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain).

En cas de division parcellaire, l'accès des parcelles doit être unique pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle initiale.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles il est exigé une emprise minimale de 7m dont au moins 1.40 m dégagé de tout obstacle dédié à l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement.

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les forages sont strictement interdits dès lors que le terrain est raccordable au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.
Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents et du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.
Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés, et sur les voiries.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur (nature du sous-sol notamment).

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

Chapitre 2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUi

2AUi 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Jusqu'à l'ouverture de la zone 2AUi par modification du PLU sont interdites toutes les destinations et sous-destinations et occupations non listées à l'article 1-2.

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Sont autorisées les destinations, sous-destinations et utilisations de sol suivantes :

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

Pour les constructions de la sous-destination « logement » existantes :

- Les extensions des logements existants dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 50m² d'emprise au sol au total des annexes et à une distance maximale de 30m de la construction principale mesurée en tout point de l'annexe.
- Les piscines situées à une distance maximale de 30m de la construction principale mesurée au bord du bassin

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi.

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi.

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi.

2. 4 Stationnement

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi.

2AUi 3 Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi.

3. 2 Desserte par les réseaux

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

NB- on rappellera que dans les zones A: les occupations non listées comme autorisées et soumises à conditions sont interdites.

Les zones A sont concernées par des risques identifiés au document graphique. Dans ces secteurs se référer en plus du règlement de la zone aux dispositions générales et au PPRi.

A1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations et sous-destination non autorisées à l'article 1-2

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Dans la zone A sont admis :

Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole telle que définie dans les dispositions générales.

Les constructions d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 250 m² de surface de plancher par exploitation agricole.

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera à proximité immédiate au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 m. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant de la SMA, Les constructions à usage d'habitation ne pourront être sollicitées que par des exploitations agricoles justifiant de la SMA ou de 1200 heures annuelles sur l'exploitation (cf. la définition de d'exploitation agricole inscrite dans les dispositions générales).

Les accès, canalisations, assainissements. Les installations et les ouvrages techniques nécessaires à la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels sous réserve de ne pas occasionner de gêne excessive à l'activité agricole présente sur le terrain où ils sont implantés.

Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

L'extension des habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant l'extension, et de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension) et à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 40m².

Pour les habitations existantes :

- les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 40m² d'emprise au sol au total des annexes et à 2 annexes par tènement, et situées à moins de 20m de la construction principale (mesurés en tout point de l'annexe considérée)
- les piscines situées à moins de 20 m de la construction principale mesurés au bord du bassin et dans la limite d'une surface de bassin maximale de 50m².

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

A2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

- La hauteur des constructions d'habitation est limitée à 1 niveau sur rez-de-chaussée et à 7 m mesurés à partir du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m au point le plus haut de la construction.

Pour les constructions techniques agricoles ou forestières :

- La hauteur est limitée à 12 m à l'égout du toit.

Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Les constructions devront s'implanter :

- avec un retrait minimal de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- En cas d'extension d'une construction implantée à moins de 5m de l'alignement, l'extension pourra être réalisée dans la continuité du bâti existant

Dispositions particulières

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2m mesuré au bord du bassin à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif.

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

<u>Pour les constructions à usage d'habitation :</u>

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

<u>Pour les constructions agricoles :</u>

- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieurs à 8 m.

Dispositions particulières

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.

Pour les annexes hors piscine l'implantation est libre.

Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 m (mesuré au bord du bassin).

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

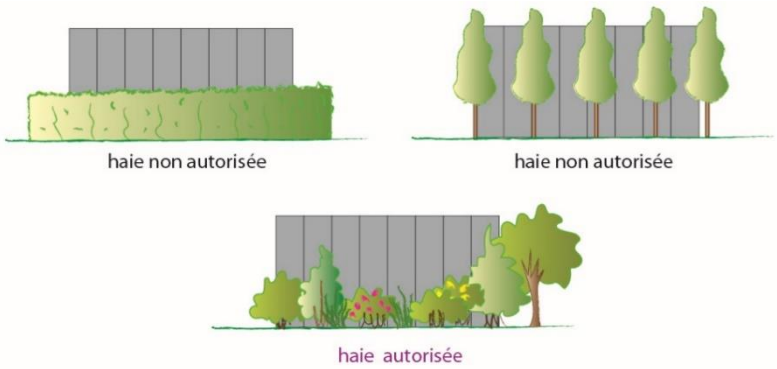
Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long), les stockages de plein air, les tunnels agricoles et les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés sur au moins un côté de la construction ou de l'installation, de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.

Schéma à valeur illustrative



Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

2. 4 Stationnement

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

Il est exigé au moins 2 places de stationnement par unité de logement créé.

A 3 Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

L'accès automobile devra être aménagé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public un forage est autorisé.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

En présence d'un réseau public d'assainissement :
Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.
Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents et du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.
Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés, et sur les voiries.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les extensions des constructions existantes, changements de destination et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter le règlement du service public d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur (nature du sous-sol notamment).

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte :

- Un secteur Nj correspondant aux jardins collectifs existants ou à créer.

- Les secteurs de camping, d'hébergements touristiques et les activités touristiques associées : Nt1 et Nt2

- Un secteur Ne correspondant aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif

NB- on rappellera que dans les zones N : les occupations non listées comme autorisées et soumises à conditions sont interdites.

Les zones N sont concernées par des risques identifiés au document graphique. Dans ces secteurs se référer en plus du règlement de la zone aux dispositions générales et au PPRi.

N1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations et sous-destination non autorisées à l'article 1-2

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Dans la zone N, la zone Nt sont admis :

Les installations et ouvrages techniques nécessaires à la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », ainsi que les accès, canalisations, assainissements.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels

Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la autorisés dans la zone.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

L'extension des habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- Dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant l'extension, et de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension) et à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 40m².

Pour les habitations existantes :

- Les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 40m² d'emprise au sol au total des annexes et à 2 annexes par tènement, et situées à moins de 20m de la construction principale (mesurés en tout point de l'annexe considérée)
- Les piscines situées à moins de 20 m de la construction principale mesurés au bord du bassin et dans la limite d'une surface de bassin maximale de 50m².

Dans la zone Nj sont admis :

Les installations et ouvrages techniques nécessaires à la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », ainsi que les accès, canalisations, assainissements.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

Les abris de jardin dans la limite de 10m² par abri de jardin plus un bâtiment d'au maximum 30m² d'emprise au sol.

Dans la zone Nt1 et dans la zone Nt2 sont admis :

Les installations et ouvrages techniques nécessaires à la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », ainsi que les accès, canalisations, assainissements.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » dans la limite de 200 m² d'emprise au sol par construction considérée.

Les constructions nécessaires à l'activité du camping dans la limite de 300 m² d'emprise au sol par construction considérée, et les campings, et installations nécessaires à l'activité du camping.

Dans la zone Ne sont admis :

Les installations et ouvrages techniques nécessaires à la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », ainsi que les accès, canalisations, assainissements.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

La sous-destination « équipements sportifs » dans la limite de 400 m² d'emprise au sol par construction considérée et les aménagements de loisirs

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

N2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

Dans les zones N, Ne et Nt

- La hauteur des constructions hors annexes est limitée à 1 niveau sur rez-de-chaussée et à 7 m mesurés à partir du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m au point le plus haut de la construction.

Dans la zone Nj

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 2.50m au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Dans les zones N, Nj, Ne, Nt

Les constructions devront s'implanter :

- Avec un retrait minimal de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- En cas d'extension d'une construction implantée à moins de 5m de l'alignement, l'extension pourra être réalisée dans la continuité du bâti existant

Dispositions particulières

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2m mesuré au bord du bassin à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif.

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Dans les zones N, Nj, Ne, Nt

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

Dispositions particulières

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.

Pour les annexes hors piscine l'implantation est libre.

Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 m (mesuré au bord du bassin).

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Dans les zones N, Nj, Ne, Nt

Non réglementé

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé en zone N

En zone Ne : le CES maximal des constructions autorisées est de 0.7

En zone Nj les constructions sont limitées à : 10m² d'emprise au sol par abri de jardin plus un bâtiment d'au maximum 30m² d'emprise au sol pur la zone Nj considérée.

Pour les zones Nt1 et Nt2 : le CES maximal des constructions autorisées est de 0.5

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant dans l'annexe du présent règlement.

2. 4 Stationnement

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

Il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement par unité de logement créé.

N 3 Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

L'accès automobile devra être aménagé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

En présence d'un réseau collectif d'assainissement, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.
Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents et du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.
Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement et le réseau d'eaux pluviales est interdit. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les extensions des constructions existantes, changements de destination et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter le règlement du service public d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.
Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur (nature du sous-sol notamment).

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

Titre VI Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article commun à toutes les zones)

1 Prescriptions spécifiques applicables à la zone Ua

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas 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.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

Les façades devront avoir une composition harmonieuse. (Façade ancienne ou façade à l'architecture affirmée)

1.1 Bâti existant

Toute intervention sur le bâti existant devra proposer un parti respectueux de l'identité architecturale de l'édifice concerné. Notamment:

- Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, et devront être plus hautes que larges.
- Les menuiseries - portes, fenêtres, volets, portail, ... - devront respecter l'identité architecturale de l'édifice.
- Exclure les finitions d'enduit écrasées, rustiques ou projetées.
- Aucune canalisation (eau, vidange ...) ne devra être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales qui seront obligatoirement verticales.
- Éviter l'usage des matières plastiques pour les menuiseries

1.2 Façades

- Les couleurs de façade doivent correspondre à la typologie et l'époque de construction de l'édifice, s'harmoniser entre elles et avec les façades voisines. L'homogénéité des fronts bâtis doit être préservée.
- Les tons pierre et sable utilisés localement sont à privilégier
- Les façades en maçonnerie de petit moellon et plâtre doivent être enduites et retrouver l'aspect et la couleur du revêtement traditionnel. Les enduits à la chaux seront privilégiés.
- Les façades et éléments en pierre de taille à l'origine, doivent rester apparents à l'exception des murs composites (maçonnerie de tout-venant avec des éléments de structure en pierre) auxquels un enduit sera appliqué pour dissimuler notamment les queues des blocs taillés des encadrements des baie

1.3 Commerces dans le bâti ancien

Le traitement des commerces en rez-de-chaussée ne doit porter atteinte ni aux perspectives urbaines ni à l'architecture de la façade d'immeuble.

Les portes d'accès à l'immeuble doivent être distinctes de celles d'entrée du commerce. Les percements doivent respecter la structure du bâtiment et la composition de la façade. Les éléments de modénature et de décor doivent être conservés, y compris les marquises anciennes.

Les éléments de devanture plaqués en façade et étrangers à l'architecture de l'édifice sont prohibés. La façade doit être restituée jusqu'au sol avec un soubassement.

Les climatiseurs sont interdits en façade, leur intégration à l'intérieur avec sortie en devanture ou vitrine, doit être prévue dans le projet initial.

Les devantures et vitrines : les couleurs doivent correspondre à l'ensemble de la façade et ne pas nuire son harmonie.

1.4 Toitures (pentes)

Le principe général est de maintenir l'homogénéité des toitures

Les toitures présentant charpente ou couverture à valeur patrimoniale et celles dont la typologie présente un intérêt en rapport avec l'architecture de l'immeuble (ouvertures, cheminées y compris) sont à conserver.

Les toitures doivent être simples, la pente est comprise entre 25% et 35%. Des pentes différentes sont admises en cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments ayant une pente différente.

Les débords de toit (débords bois, corniches, génoises,) en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspect de l'époque de construction.

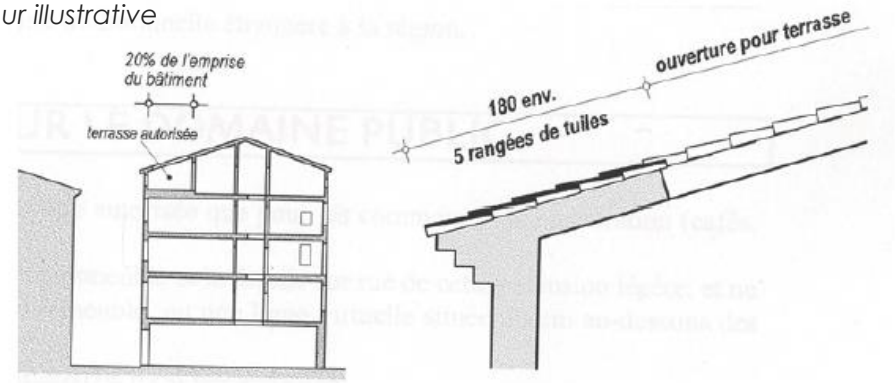
Les verrières sont autorisées à condition d'être intégrées à la composition de l'ensemble et de faire l'objet d'un projet mettant en valeur l'édifice

La couverture doit prédominer sur les ouvertures (dans le rapport plein/vide : le plein reste dominant), les crevées de toit (grands évidements) sont interdites

Les toitures terrasses partielles et accessibles, ouvertes dans un pan de toiture et inscrites dans le volume sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- L'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20% de l'emprise du corps du bâtiment,
- Elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public proche,
- Les terrasses doivent être accessibles de plain-pied à une marche près depuis un niveau existant du logement,
- Les rives latérales, basses (égout) et hautes (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
    - Entre la rive de toiture et l'ouverture de la terrasse, cote de 1.80 m minimum dans le plan de la toiture,
    - Entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuile au minimum,
    - Aucun élément, garde-corps en particulier, ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée la terrasse,
    - En partie basse de l'ouverture ménagée dans le plan de la toiture, la cote verticale ne doit pas être inférieure à 1m.

Schéma à valeur illustrative



La couverture est la tuile canal ou romaine, toutefois, si cela est justifié, peuvent être utilisés : zinc, tuile plate ou tuile mécanique de Marseille. Aucune partie éventuelle de plaque de support ne doit rester apparente (en sous face, égout, arêtier, rive etc.). Les tuiles noires sont interdites.

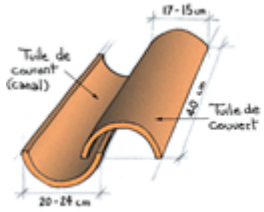
Recommandations

La tuile creuse est une tuile demi cylindrique légèrement conique. Ces tuiles s'emboîtent les unes dans les autres et sont posées alternativement l'arrondi dessous (tuile de canal ou de courant), l'arrondi dessus (tuile de couvert). Ce mode de couverture est utilisé pour des toitures à faible pente (de 25 à 35%).

Pour respecter le bâti traditionnel, mais également l'esthétique de la toiture en favorisant les jeux d'ombre et de lumière, il faut privilégier les couvertures en tuiles creuses.

La tuile creuse ancienne doit être réemployée chaque fois que cela est possible. Les tuiles endommagées seront remplacées par des tuiles neuves en courant, tandis que les tuiles récupérables pourront être réutilisées comme tuiles de couvert (dites tuiles de réemploi en chapeau).

L'emploi de sous-toiture ondulée en fibrociment est à éviter, en plus d'être inesthétique, le manque de ventilation peut provoquer des moisissures.



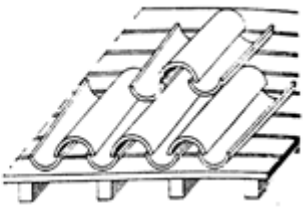


Schéma à valeur illustrative

1.5 Clôtures

Les clôtures sont constituées de :

- Un mur aux mêmes caractéristiques que celles des murs des façades
- Un mur d'un mètre environ, surmonté d'une grille en fer, conférant un caractère urbain à l'ensemble de la rue.

La hauteur maximum des clôtures est de 1.80 mètres

1.6 Volets

Ils seront de préférence pleins ou persiennés. Les caissons de volets roulants ne seront pas visibles sauf en cas d'impossibilité technique, à condition d'être compatibles avec l'architecture et de garder une proportion verticale des ouvertures, ils pourront être masqués par un éléments de décor architectural (type lambrequin).

1.7 Menuiseries

Les menuiseries anciennes (portes, fenêtres, volets) doivent être conservées, restaurées ou restituées dans l'esprit d'origine si leur restauration n'est pas possible.

Le type et la couleur des menuiseries dépendent de l'ensemble du décor et doivent être homogènes pour l'ensemble des baies d'une même façade, des exceptions sont possibles pour le rez-de-chaussée (commerce, bureaux etc.)

Les teintes ne doivent pas être saturées. Le blanc pur, et les brillances des peintures ou des lasures sont interdits.

La porte d'entrée sera de couleur en accord avec les menuiseries des fenêtres, teinte sombre, finition mate.

Les matières plastiques de type PVC sont interdites.

1.8 Ferronneries

- Les ferronneries et serrureries doivent correspondre à la typologie et à l'époque de construction de l'édifice.
- Les ferronneries et serrureries anciennes seront de couleur noir ou brun
- Les garde-corps anciens sont facteurs de datation, ils doivent être conservés.

1.9 Construction neuve :

Toute façade doit s'inscrire dans la composition des façades de la rue :

- Elle doit être composée en accord avec les hauteurs des rez-de-chaussée et les niveaux des façades voisines, si celles-ci présentent un caractère patrimonial ou une bonne qualité d'intégration.
- Afin de s'insérer dans le tissu, soit, la façade respecte les règles précitées du bâti existant, soit, elle propose un parti architectural contemporain aux formes et matériaux contemporains,

Dans tous les cas :

- L'adéquation du rapport de plein et de vide dans les percements de façade sera recherché e,
- L'Implantation sur le terrain devra prendre en compte de la topographie,
- Les teintes vives comme le blanc pur, les pastels (blanc coloré), les teintes primaires (rouge, jeune, bleu) ...sont proscrites quel que soit le matériau de support (fenêtres, portail, gouttière, grille, volets, murs, ...)

1.10 Accessoires :

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres Installations de service, etc..), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe. Il est possible d'encastrer les blocs de climatiseur en façade derrière une grille, ou les placer sous les toits dans les combles. Les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades.

Les antennes paraboliques doivent être masquées (taille de l'antenne, peindre l'antenne de la teinte du toit, ...).

Éviter les sorties de ventilation en façade.

Préserver les toitures des de tout dispositif de panneaux solaire si elles sont en co-visibilité avec un ou plusieurs monuments historiques.

Les capteurs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dès la conception du projet ou de manière discrète et homogène à l'architecture existante. Ils seront non visibles depuis l'espace public, positionnés de préférence sur une toiture annexe, ou le cas échéant sur une seule rangée en bande d'égout ou sous faîtage de la toiture principale. Les cadres seront de couleur foncée.

2 - Prescriptions générales applicables hors zone Ua à toutes les constructions

2.1/ Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : architectures néo-classiques, haciendas…). L'architecture contemporaine est admise. Elle n'est pas considérée comme extérieure à la région et doit suivre les règles suivantes.

Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néoclassiques à proscrire :

Photos à valeur illustrative

Recommandation : La volumétrie des constructions sera simple et composée, même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.

2.2/ Enduits et couleurs et des façades

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en grande surface. On privilégiera les enduits à finition lisse.

Les façades bois et végétalisées sont admises.

L'utilisation des bardages doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront respecter les tons de bois châtaigner, Noyer, Chêne, Sapin, Pin, Mélèze, ou des couleurs neutres (gris bruns) de finition mate.

La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites en grande surface.

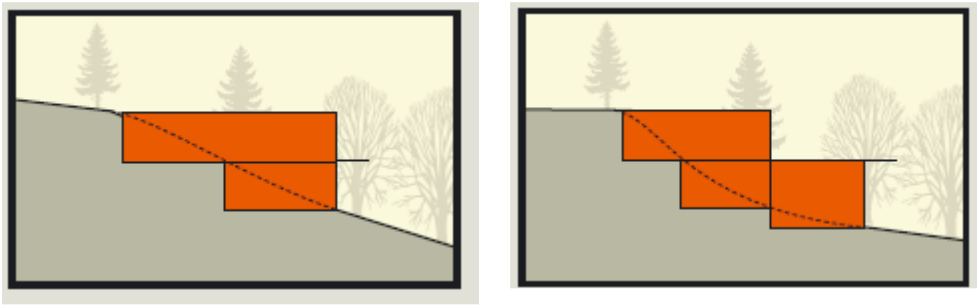
2.3/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

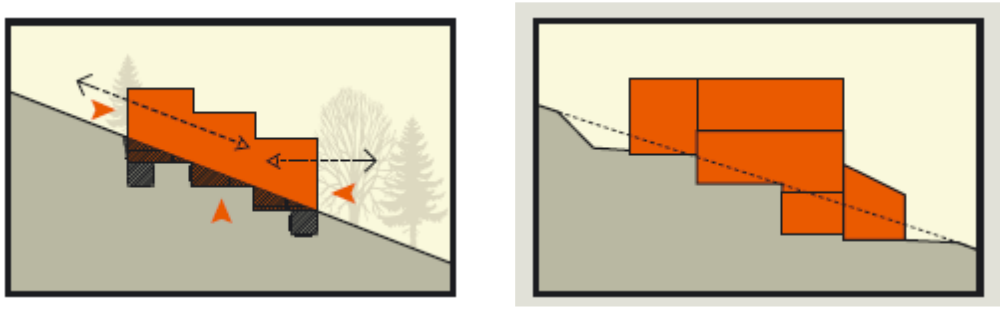
- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites).

Dans les pentes, à partir de 10%, les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants:

Par encastrement dans le terrain :



En accompagnant la pente (étagement en cascade) :



Schémas à valeur illustrative

<u>COMPOSITION DES TALUS :</u>

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les talus doivent être plantés.

Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager.

2.4/ Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.

Pour l'ensemble des constructions :

- *La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol de l'espace public.*
- *La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du terrain naturel en limite séparative*

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs maximales définies ci-après, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur préexistante.

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible, dans ce cas elles seront doublées d'une haie
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 1 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne pouvant excéder 1.80m.
- Soit d'un mur dont la hauteur sera comprise entre 1.20 m et 1.80m. Il sera enduit avec une finition « gratté fin » ou « taloché » en harmonie avec la façade. Il sera limité à 30% de la totalité du linéaire de clôture. Dans ce cas on privilégiera son positionnement en continuité d'annexes, des piscines et aux abords des accès

Dans le cas de plantations de haies :

- Les haies seront d'espèces variées.
- Les essences seront choisies préférentiellement dans les essences préconisées dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits.

Les couleurs vives, les couleurs primaires et le blanc sont interdites sur les clôtures.

2.5/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Dans les secteurs de covisbilité d'un monument historique les panneaux solaires sont interdits.

Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture (dans la limite de 50% de la surface totale de la toiture), de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les panneaux devront être alignés entre eux.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture (dans la limite de 50% de la surface de la toiture) qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

Panneaux solaires sur les toitures-terrasses

Les panneaux solaires disposés sur les toitures-terrasses n devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.

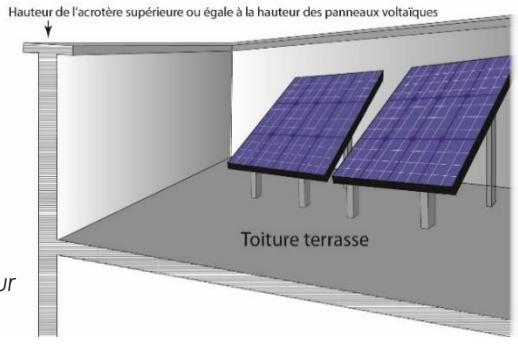


Schéma à valeur illustrative

Les paraboles et antennes de toit

Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en débord des loggias et balcons est interdite.

Climatiseurs et pompes à chaleur

Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins…) en débord ou à l'intérieur des constructions. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants. S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

2.6/ Autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

Les points de regroupement et de présentation réservés aux conteneurs de déchets qui seront aménagés seront situés hors du domaine public et à proximité de la voie publique. Ils seront habillés de façon à préserver les vues depuis la rue.

2.7/Locaux annexes, extensions :

Les annexes et les extensions des bâtiments existants devront être réalisés, dans la mesure du possible, avec le même aspect que ceux du bâtiment ou à défaut avec un aspect à dominante naturelle (bois, pierre…).

2-8 Menuiseries extérieures

Les couleurs des menuiseries extérieures devront respecter les tons des couleurs locales et seront de finition mate. Les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites.

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.

3 - Prescriptions applicables hors zone Ua aux constructions neuves (hors constructions agricoles, industrielles, artisanales et de bureaux)

3.1/ Toitures (pentes)

Les toitures terrasses sont autorisées.

Lorsque les toitures ont des pentes les dispositions suivantes s'appliquent :

- Les toitures doivent être de disposition simple et avoir de préférence deux pans par volume, dans le sens convexe. Les toitures à trois ou quatre pans peuvent être autorisées si des considérations architecturales le justifient. Leur pente sera comprise entre 28% et 35 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les bâtiments de petit volume.
- Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas.
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes. Toutefois, elles doivent être de même nature que celles de la construction principale.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique

3.2/ Débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 0.3m et maximal de 0.6 cm en façade et en pignon (sauf en limite de propriété).

Les casquettes solaires ne sont pas concernées ce dimensionnement des débords.

3.3/ Type de couverture

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être d'aspect terre cuite. Les tuiles noires sont interdites.

Les couvertures des vérandas et des annexes ne sont pas réglementées. Toutefois les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites.

Pour les architectures d'expression contemporaine :

- Les toitures en tôle seront de tonalité neutre (gris, vert sombre, brun sombre…).
- De plus quelle que soit la nature de la couverture, les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture.

3.4/ Balcons et galeries

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée sont proscrits.

Type de balustres interdits

3.5/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie sur les murs, en pignon ou en façade donnant sur la rue sont interdites sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

4 -Prescriptions applicables hors zone Ua à la restauration des bâtiments anciens (construits avant 1950)

Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions réalisées avant 1950

4.1/ Règles générales

La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural, les encadrements de pierre seront conservés.

Les volumes bâtis existants seront respectés. La création de décrochements en toiture, en façades est proscrite sauf pour les accès.

4.2/ Murs

Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé, les briques en entourage de fenêtre seront conservées.

Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits ou rejointés. Si les murs sont enduits : les enduits seront traités avec une finition homogène. Si les murs sont rejointés, les joints seront traités par « beurrage » jusqu'au nu des pierres, dit « enduit à pierres vues » qui ne laisse apparentes que les têtes saillantes des pierres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux isolations extérieures. Le bardage est autorisé.

4.3/ Volets

Ils seront de préférence pleins ou persiennés. Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants sauf en cas d'impossibilité technique et dans ce cas ils seront masqués par un élément de décor architectural (de type Lambrequin).

4.4/ Toitures (pentes)

Le principe général est de maintenir l'homogénéité des toitures

Les toitures présentant charpente ou couverture à valeur patrimoniale et celles dont la typologie présente un intérêt en rapport avec l'architecture de l'immeuble (ouvertures, cheminées y compris) sont à conserver.

Les toitures doivent être simples, la pente est comprise entre 25% et 35%. Des pentes différentes sont admises en cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments ayant une pente différente.

Les débords de toit (débords bois, corniches, génoises,) en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspect de l'époque de construction.

Les verrières sont autorisées à condition d'être intégrées à la composition de l'ensemble et de faire l'objet d'un projet mettant en valeur l'édifice.

La couverture doit prédominer sur les ouvertures (dans le rapport plein/vide : le plein reste dominant), les crevées de toit (grands évidements) sont interdites

Les toitures terrasses partielles et accessibles, ouvertes dans un pan de toiture et inscrites dans le volume sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- L'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20% de l'emprise du corps du bâtiment,
- Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public proche.

- Les terrasses doivent être accessibles de plain-pied à une marche près depuis un niveau existant du logement,
- Les rives latérales, basses (égout) et hautes (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
    - Entre la rive de toiture et l'ouverture de la terrasse, cote de 1.80 m minimum dans le plan de la toiture,
    - Entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuile au minimum,
    - Aucun élément, garde-corps en particulier, ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée la terrasse,
    - En partie basse de l'ouverture ménagée dans le plan de la toiture, la cote verticale ne doit pas être inférieure à 1m.

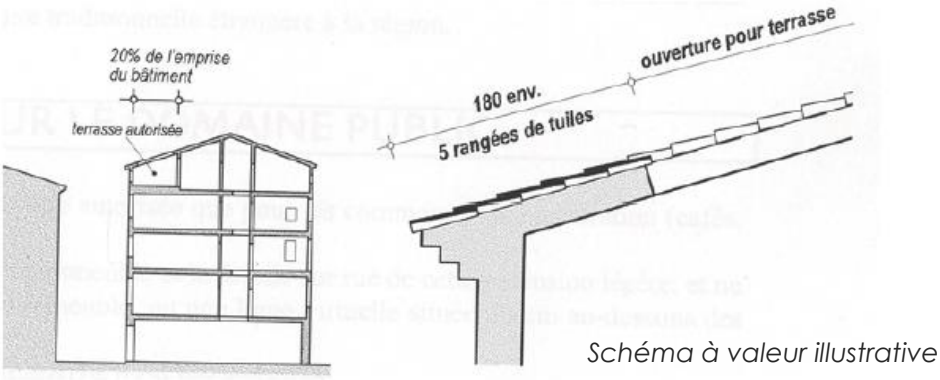


Schéma à valeur illustrative

La couverture est la tuile canal ou romaine, toutefois, si cela est justifié, peuvent être utilisés : zinc, tuile plate ou tuile mécanique de Marseille. Aucune partie éventuelle de plaque de support ne doit rester apparente (en sous face, égout, arêtier, rive etc.) Les tuiles noires sont interdites.

Recommandations

La tuile creuse est une tuile demi cylindrique légèrement conique. Ces tuiles s'emboîtent les unes dans les autres et sont posées alternativement l'arrondi dessous (tuile de canal ou de courant), l'arrondi dessus (tuile de couvert). Ce mode de couverture est utilisé pour des toitures à faible pente (de 28 à 35%).

Pour respecter le bâti traditionnel, mais également l'esthétique de la toiture en favorisant les jeux d'ombre et de lumière, il faut privilégier les couvertures en tuiles creuses.

La tuile creuse ancienne doit être réemployée chaque fois que cela est possible. Les tuiles endommagées seront remplacées par des tuiles neuves en courant, tandis que les tuiles récupérables pourront être réutilisées comme tuiles de couvert (dites tuiles de réemploi en chapeau).

L'emploi de sous-toiture ondulée en fibrociment est à éviter, en plus d'être inesthétique, le manque de ventilation peut provoquer des moisissures.

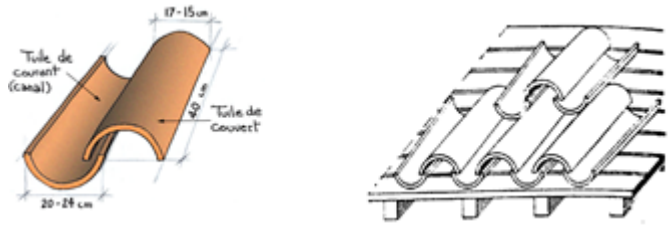


Schéma à valeur illustrative

4.5/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue sont interdites sauf impératif technique et sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

4.6/ Traitement des portes de granges en cas de fermeture

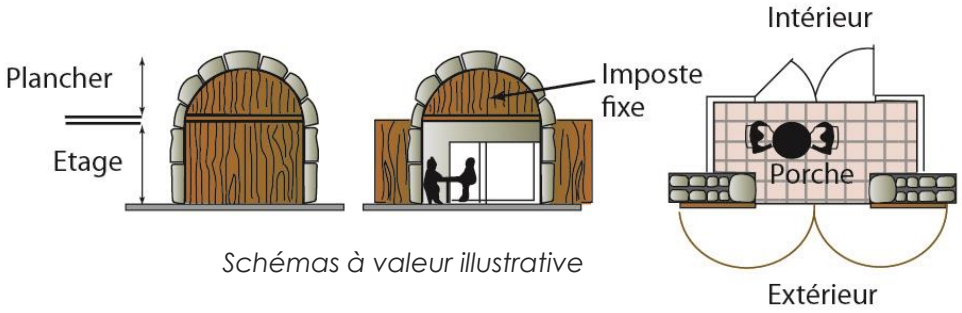
Les ouvertures de granges ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel des portes de granges. On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture de la porte de grange représente un « vide » important, qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.

Pour illustration :

Illustration de fermetures vitrées de porte de grange à privilégier

La porte de Grange peut aussi permettre la création d'un porche : en reculant la paroi à l'intérieur de la grange pour dégager l'ouverture. La paroi qui se trouve ainsi localisée en arrière-plan aura moins d'impact sur l'aspect de la façade.

En cas de création d'un plancher à l'étage : on conservera l'arc de cercle de la voûte en créant une imposte (bois ou vitrage par exemple) qui permettra d'intégrer la poutre support du plancher. L'ensemble sera réalisé à l'intérieur et non saillant.



Schémas à valeur illustrative

Pour un traitement de porte de grange

5 - Prescriptions applicables hors zone Ua aux bâtiments agricoles

5.1/ Rappel des prescriptions générales

Il est rappelé que l'article 1 (Prescriptions générales applicables à toutes les constructions) s'applique.

De plus les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale.

5.2/ Toitures

Leur pente doit être au maximum de 35% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Le panachage de couleur de tuiles est interdit.

Les toitures non constituées de tuiles devront être de couleur neutre (gris, vert sombre, brun, bronze…). Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture.

Les matériaux utilisés pour les toitures ne devront pas être réfléchissants (aspect mat).

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être d'aspect terre cuite

Les ouvrages techniques en toiture seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

5.3/ Façades

L'utilisation de bardages est autorisée leur couleur respectera les tons neutres (gris, bruns) ou de bois. La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites.

Sinon les murs seront enduits ou d'aspect pierre.

6 - Prescriptions applicables hors zone Ua aux bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux

Il est rappelé que l'article 1 (Prescriptions générales applicables à toutes les constructions) s'applique.

6.1/ Toitures

Leur pente doit être au maximum de 35% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Le panachage de couleur de tuiles est interdit.

Les toitures non constituées de tuiles devront être de couleur neutre (gris, vert sombre, brun, bronze…). Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture.

Les matériaux utilisés pour les toitures ne devront pas être réfléchissants (aspect mat).

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être d'aspect terre cuite

Les ouvrages techniques en toiture seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

6.2/ Façades

L'utilisation de bardages est autorisée leur couleur respectera les tons neutres (gris, bruns) ou de bois. La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites.

Sinon les murs seront enduits ou d'aspect pierre.

6.3/Implantation des stockages et des stationnements

Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières, et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. Les aires de stockage feront l'objet d'un traitement soigné : plantations d'écrans végétaux autour des stockages de plein air (ces écrans végétaux comporteront des essences variées et au moins deux strates arbustive et arborescente).

6.4/Les entrées des parcelles d'activité économique

Les entrées seront soignées : l'entrée principale devra intégrer les éléments techniques : boîtes aux lettres, logettes électriques, télécommunication, gaz… Ces éléments seront de préférence intégrés à des murs techniques (les dispositions en retrait ou en avant du mur sont proscrites).

6.5/Enseignes

Les caissons, panneaux plaqués sur les façades ne dépasseront pas le niveau de l'acrotère. Les enseignes doivent être simples, bien proportionnées, et intégrées à l'ambiance générale. Une installation en saillie du bâtiment est à proscrire.

6.6/Les bâtiments techniques

Les transformateurs, installations techniques seront intégrés au volume des bâtiments.
Des caches conteneurs seront intégrés à l'aménagement de l'entrée charretière.

Annexes au règlement

Palette végétale préconisée :

Les arbres :

- Arbustif sec :

Amélanchier ovalis (amélanchier indigène)
Buxus sempervirens (buis commun)
Colutea arborescens (baguenaudier)
Cornus Mas (cornouiller mâle)
Cornus sanguinéa (Cornouiller sanguin)
Euonymus europaeus (fusain d'europe)
Olea europaea (olivier)
Rosa Canina (églantier)
Rosa Rubiginosa (rosire rouillé)
Viburnum tinus (Viorne tin)
Viburnum lantana (Viorne Lantane)

- Arbustif frais

Frangula alnus (Bourdaine)
Sambucus nigra (sureau noir)
Viburnum opulus (Viorne obier)

- Arbre sec

Acer campestre (érable champêtre)
Acer montpessulanum (érable de Montpellier°
Quercus Pubescens (chêne pubesent)
Cercis siliquastrum (arbre de Judée)
Prunica granatum (Grenadier)
Albizzia julibrissin (arbre de soie)
Celtis Australis (Micocoulier)
Ficus carica (Figuier)

- Arbre frais

Fraxinus Excelsior (Frêne commun)
Tilia Cordata (Tilleul à petite feuille)
Ulmus minor (Orme)