



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE D'ILLIAT

REGLEMENT ECRIT

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 30 janvier 2025
Richard LABALME, Maire d'ILLIAT

SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GENERALES	2
II. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS BATIS PATRIMONIAUX	4
III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS PATRIMONIAUX	5
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
IV.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	7
IV.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	8
IV.3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	18
V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	21
V.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	21
V.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	22
V.3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	29
VI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	31
VI.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	31
VI.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	32
VI.3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	39
VII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	41
VII.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	41
VII.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	41
VII.3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	44
VIII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	46
VIII.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	46
VIII.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	47
VIII.3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	53
IX. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	55
IX.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	55
IX.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	57
IX.3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	66
X. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	68
X.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	68
X.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	71
X.3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	79

I. DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le règlement s'applique à la commune d'Illiat. Il est constitué de la présente partie écrite (règlement écrit) et de la partie graphique (règlement graphique).

Il fixe les conditions d'utilisation des sols sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les articles d'ordre public du code de l'urbanisme suivants restent applicables, notamment les suivants :

- **Article R111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R111-26** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R181-43 du code de l'environnement.
- **Article R111-27** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme.

3) Demeurent applicables, le cas échéant, les articles du code de l'urbanisme et autres législations concernant notamment :

- Les dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords, même pour les travaux dispensés de toute formalité (notamment permis de construire, déclaration préalable...) et en particulier celles de ces dispositions contenues dans le présent plan local d'urbanisme ;
- Le sursis à statuer ;
- Le droit de préemption urbain ;

- Les zones de résorption de l'habitat insalubre ;
- Les vestiges archéologiques découverts fortuitement ;
- Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, qui sont délimitées sur le règlement graphique :

- Les zones urbaines sont :
 - La zone UA ;
 - La zone UB ;
 - La zone UC ;
 - La zone UE ;
- La zone à urbaniser : la zone 1AU ;
- La zone agricole : la zone A ;
- La zone naturelle et forestière : la zone N, qui comprend les secteurs Nc, Ne et Nl. Les secteurs Nc et Ne sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Le règlement graphique comporte également :

- Un emplacement réservé aux voies publiques ;
- Un secteur de mixité sociale ;
- Un secteur concerné par des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles ;
- Des bâtiments relevant du patrimoine bâti remarquable ;
- Des édifices relevant du petit patrimoine bâti ;
- Des bâtiments désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- Un secteur humide ;
- Un secteur boisé et bocager ;
- Un secteur de corridor écologique ;
- Un secteur paysager ;
- Des arbres remarquables ;
- A titre d'information :
 - La ligne électrique à très haute tension ;
 - La canalisation de transport de gaz ;
 - Le secteur affecté par le bruit des infrastructures de transports terrestres (ligne à grande vitesse).

RAPPEL CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- La commune est classée en zone de sismicité « faible » (niveau 2) d'après le décret no 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

II. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS BATIS PATRIMONIAUX

BATIMENTS RELEVANT DU PATRIMOINE BATI REMARQUABLE

- La démolition ou l'altération des bâtiments est interdite. Les éléments typiques de leur architecture doivent être conservés ou restaurés.
- Les travaux de restauration ou de modification des constructions doivent s'inscrire en harmonie avec leur aspect originel. Sont interdites toutes les adjonctions sauf celles indispensables à l'accessibilité, la salubrité et/ou la sécurité.
- Les extensions et annexes des constructions doivent être en harmonie avec cet aspect d'origine.

A	Eglise
B	Maison Thorins
C	Château de Pionneins

EDIFICES RELEVANT DU PETIT PATRIMOINE BATI

- La démolition ou l'altération des édifices est interdite.
- Les travaux exécutés sur les édifices ne doivent pas dénaturer les caractéristiques conférant leur intérêt.

a	Croix
b	Croix
c	Croix
d	Bascule
e	Lavoir
f	Pigeonnier
g	Pigeonnier
h	Glacière du château
i	Pigeonnier
j	Pigeonnier

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS PATRIMONIAUX

SECTEUR HUMIDE

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,20 mètre à partir du terrain naturel avant travaux et un espace non clos d'une hauteur supérieure ou égale à 0,30 mètre doit être préservé entre le sol et le bas de la clôture. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures nécessaires à l'exploitation agricole.

Sont interdits :

- L'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage et l'assèchement des secteurs humides autres que ceux mentionnés ci-dessous.

Sont uniquement autorisés :

- Les travaux, installations et aménagements et ouvrages, dont les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve :
 - qu'ils contribuent à mettre en valeur les secteurs humides, à les préserver, à les entretenir ou à les restaurer ;
 - ou qu'ils soient nécessaires à la régulation de leur alimentation en eau ;
 - ou qu'ils soient nécessaires à la prise en compte de la sécurité des biens et des personnes et des risques ;
 - ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales, électriques et de télécommunications numériques.
- Les constructions, travaux, installations et aménagements et ouvrages, dont les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve de mettre en œuvre préalablement la démarche Eviter-Réduire-Compenser (ERC) et de respecter le cas échéant la réglementation en termes de compensation.

SECTEUR BOISE ET BOCAGER

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,20 mètre à partir du terrain naturel avant travaux et un espace non clos d'une hauteur supérieure ou égale à 0,30 mètre doit être préservé entre le sol et le bas de la clôture. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures nécessaires à l'exploitation agricole.

Sont interdits :

- Les défrichements des boisements et des haies, à l'exception de ceux nécessaires :
 - à la réalisation d'accès aux terrains pour la circulation ou l'utilisation des engins agricoles et des engins forestiers, sous réserve de compenser les défrichements de façon à reconstituer des continuités végétales à valeurs écologique et hydraulique équivalentes :
 - dans le respect de la réglementation en vigueur ;
 - et à hauteur minimale d'un pour un ;

- ou aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et pluviales, électriques et de télécommunications numériques, sous réserve de compenser les défrichements de façon à reconstituer des continuités végétales à valeurs écologique et hydraulique équivalentes ;
 - dans le respect de la réglementation en vigueur ;
 - et à hauteur minimale d'un pour un ;
- ou à la lutte contre les espèces exotiques envahissantes (renouée asiatique...) ou à la prise en compte de la sécurité des biens et des personnes et des risques, notamment ceux liés à l'état phytosanitaire des arbres (afin d'enrayer les « pandémies »).

Sont autorisés :

- Les coupes nécessaires à la gestion et à l'entretien des boisements.
- Le remplacement des boisements dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres.
- Les nouvelles plantations de haies, dont les plantations de remplacement, sous réserve qu'elles soient constituées uniquement d'essences locales variées.

SECTEUR DE CORRIDOR ECOLOGIQUE

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,20 mètre à partir du terrain naturel avant travaux et un espace non clos d'une hauteur supérieure ou égale à 0,30 mètre doit être préservé entre le sol et le bas de la clôture. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures nécessaires à l'exploitation agricole.

Sont uniquement autorisés :

- Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».
- Les travaux, installations, aménagements et ouvrages liés aux destinations ci-dessus.

SECTEUR PAYSAGER

Sont uniquement autorisés :

- Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sous réserve de leur intégration paysagère.
- Les travaux, installations, aménagements et ouvrages liés aux destinations ci-dessus sous réserve de leur intégration paysagère.

ARBRES REMARQUABLES

Sont interdits :

- Les défrichements, sauf ceux nécessaires à la prise en compte de la sécurité des biens et des personnes et des risques, notamment ceux liés à l'état phytosanitaire des arbres (afin d'enrayer les « pandémies »).

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

La zone UA comprend des bâtiments relevant du patrimoine bâti remarquable. Se reporter au « II. Dispositions relatives aux éléments bâtis patrimoniaux ».

IV.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :

- Les constructions relevant des sous-destinations suivantes :
 - « Exploitation agricole » ;
 - « Exploitation forestière » ;
 - « Commerce de gros » ;
 - « Industrie » ;
 - « Entrepôt ».
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles.
- Les terrains de camping, de caravanage ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences démontables, les résidences mobiles.
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs de loisirs et d'attraction.
- Les dépôts de véhicules.
- Les aires de stockage de matériaux ou de déchets.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux usages et affectations des sols, constructions et activités autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

Sont autorisés sous conditions particulières les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :

- Les constructions relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont autorisées à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 300 m².
- Les bâtiments d'activités et les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou à la tranquillité des quartiers environnants.

- Les annexes des habitations non accolées à un bâtiment principal et leurs extensions sont autorisées à condition de respecter les deux conditions suivantes :
 - Elles doivent être implantées dans une zone urbaine ;
 - Leur emprise au sol cumulée ne doit pas dépasser 50 m² par logement. L'emprise au sol des piscines, margelles et terrasses comprises, n'est toutefois pas limitée.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

SECTEUR DE MIXITE SOCIALE

- Les opérations comprenant plus de deux logements doivent comporter au moins 33 % de logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier supérieur.

IV.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

IV.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IV.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation des constructions à l'alignement des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 3,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.

L'implantation des constructions en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
 - Les constructions neuves justifiant d'une insertion harmonieuse, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ;
 - Les aménagements, extensions et changements de destination de constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, sous réserve qu'elles soient réalisées avec des reculs supérieurs ou égaux à ceux des constructions existantes ;

- Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

Au-delà de cette bande de 15 mètres :

- Les constructions principales doivent être implantées en recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
 - Les aménagements, extensions et changements de destination de constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, sous réserve qu'elles soient réalisées avec des reculs supérieurs ou égaux à ceux des constructions existantes ;
 - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

IV.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation des constructions en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies ;
 - soit sur une seule des deux limites séparatives aboutissant aux voies. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
- Cette disposition n'est pas exigée pour :
 - Les constructions neuves justifiant d'une insertion harmonieuse, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ;
 - Les aménagements, extensions et changements de destination de constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, sous réserve qu'elles soient réalisées avec des retraits supérieurs ou égaux à ceux des constructions existantes ;
 - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

Au-delà de cette bande de 15 mètres :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Toutefois les constructions sont admises en limite séparative :
 - si leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres au faîtage ;
 - ou si elles sont de volume et d'aspect homogène, jointives et édifiées simultanément sur des terrains contigus ;

- ou si elles s'appuient sur des constructions préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur un terrain contigu.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
 - Les aménagements, extensions et changements de destination de constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, sous réserve qu'elles soient réalisées avec des reculs supérieurs ou égaux à ceux des constructions existantes ;
 - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

IV.2.1.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage des toitures.
- Cette disposition n'est pas exigée pour :
 - Les aménagements, extensions et changements de destination de constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, dans la limite de leur hauteur afin de permettre la continuité des faîtages ;
 - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

IV.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Les règles du présent chapitre IV.2.2. ne s'appliquent pas :

- aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- aux annexes (indépendantes physiquement d'un bâtiment principal) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² ;
- aux vérandas, ombrières, pergolas, marquises et auvents, à l'exception des dispositions les visant expressément.

IV.2.2.1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES

HAUTEUR

- La hauteur maximale des clôtures ainsi que celle des portails et des supports de leurs fixations (poteaux, piliers...) est mesurée :
 - Pour les clôtures édifiées le long des voies, à partir du niveau de la voie avant travaux à l'alignement jusqu'au point le plus haut de la clôture ;

- Pour les clôtures édifiées en limite séparative, à partir du sol naturel avant travaux en limite jusqu'au point le plus haut de la clôture.
- La hauteur maximale des clôtures, des portails et des supports de leurs fixations (poteaux, piliers...), sauf celle des clôtures végétales, est fixée à :
 - 1,80 mètre le long des voies ;
 - 2,00 mètres le long des limites séparatives.
- Toutefois, une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
 - en cas de restauration ou de prolongement d'un mur ou d'un portail existant d'une hauteur supérieure ;
 - en fonction de la nature particulière des destinations ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité et/ou de salubrité.

CONSTITUTION

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES EXISTANTES

En cas de travaux de restauration, d'aménagement, de surélévation ou de prolongement des clôtures existantes :

- Pour les murs et murets en pierre de taille ou brique apparente :
 - Les murs doivent être couverts d'une couverture ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge ;
 - Les murs et murets ne doivent pas être recouverts d'enduit sauf s'ils sont très dégradés ;
 - Les travaux de surélévation ou de prolongement des murs et murets doivent être harmonieux avec cet aspect originel ;
 - Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre ;
 - Les tons vifs sont interdits pour les portails, grilles, grillages et dispositifs à claire-voie.
- Pour les autres murs et murets :
 - Les murs doivent être couverts d'une couverture ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge ;
 - Les murets peuvent être surélevés dans la limite d'une hauteur de 0,8 mètre ;
 - Les murets doivent être :
 - soit couverts d'une couverture ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge ;
 - soit surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou occultant ;
 - Les murets et murs doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celle du pisé ;
 - Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre ;
 - Les tons vifs sont interdits pour les portails, grilles, grillages et dispositifs à claire-voie.
- Les brise-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages et plaques de tôle, apposés sur les clôtures ou les portails sont interdits.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX NOUVELLES CLOTURES

En cas de nouvelles clôtures :

- Le long des voies, les nouvelles clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un mur devant être couvert d'une couvertine ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge ;
 - soit d'un muret d'une hauteur de 0,4 à 0,8 mètre, devant être :
 - soit couvert d'une couvertine ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge ;
 - soit surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou occultant.
- Le long des limites séparatives, les nouvelles clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un mur devant être couvert d'une couvertine ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge ;
 - soit d'un muret d'une hauteur de 0,4 à 0,8 mètre, devant être :
 - soit couvert d'une couvertine ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge ;
 - soit surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou occultant ;
 - soit d'un grillage sans soubassement apparent, pouvant être doublé d'une haie d'essences locales variées ;
 - soit d'une haie d'essences locales variées.
- Les murets et murs doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celle du pisé.
- Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture ou aux bâtiments à proximité de l'entrée principale, sauf en cas d'impossibilité technique. Cette disposition n'est pas exigée pour les regroupements de boîtes aux lettres.
- Les tons vifs sont interdits pour les portails, grilles, grillages et dispositifs à claire-voie.
- Les brise-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages et plaques de tôle, apposés sur les clôtures ou les portails sont interdits.

IV.2.2.2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

VOLUMETRIE

- Les éléments typiques de l'architecture traditionnelle doivent, sauf s'ils sont très dégradés, être conservés ou restaurés en harmonie avec leur aspect originel, notamment :
 - Les escaliers droits extérieurs ;
 - Les débords de toitures supportés par des consoles ou des poteaux ;
 - Les jambages, linteaux, linteaux cintrés, chaînes d'angle... en pierre de taille ou brique, qui ne doivent pas être recouverts d'enduit ;
 - Les soubassements en pierre ou en brique ou galets roulés, qui ne doivent pas être recouverts d'enduit.

- Les travaux de restauration ou d'aménagement doivent s'inscrire en harmonie avec la volumétrie, les caractéristiques et l'aspect des constructions existantes. Sont interdites les adjonctions :
 - d'imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes, chapiteaux, arcades... et de détails ou de décors architecturaux non conformes à cet aspect originel ;
 - d'ouvrages en saillie de type balcons, bow-windows ou loggias ;
 - d'éléments techniques en saillie sur les façades sur rue ;
 - de gaines de cheminée en saillie en façade.
- Les extensions, surélévations et annexes doivent être en harmonie avec l'aspect des constructions existantes. De plus :
 - Les volumes doivent être simples et le plan des extensions et annexes doit respecter une trame orthogonale sauf en cas d'impossibilité induite par la configuration du terrain ;
 - Les constructions dont l'aspect général (bâtiments néo-classiques, mas provençal, chalet savoyard, maison normande...) est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes, chapiteaux, arcades... et les détails ou décors architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits ;
 - Les vérandas doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur lesquelles elles sont implantées.

FAÇADES

MURS

- En cas de restauration ou d'aménagement :
 - Les murs en pierre de taille ou brique apparente doivent :
 - soit conserver la pierre de taille ou brique apparente ;
 - soit être recouverts d'enduit de couleur proche de celle du pisé ;
 - Les autres murs doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celle du pisé ;
 - Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers.
- En cas d'extension, de surélévation ou d'annexe :
 - Les murs, sauf ceux en bois, doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celle du pisé. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers ;
 - Les murs en bois doivent :
 - soit conserver l'aspect naturel du bois ;
 - soit être de couleurs proches de celle du pisé. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers ;
 - Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.

OUVERTURES

- En cas de restauration ou d'aménagement :
 - Les ouvertures existantes peuvent être modifiées ou supprimées à condition de conserver l'harmonie des façades. Les volets, menuiseries, huisseries et garde-corps doivent être en harmonie avec ceux existants et les tons vifs sont interdits ;
 - Les nouvelles ouvertures doivent être en harmonie avec les façades et doivent être plus hautes que larges. Les volets, menuiseries, huisseries et garde-corps doivent être en harmonie avec ceux existants et les tons vifs sont interdits ;
 - Les nouvelles ouvertures doivent être plus hautes que larges.
- En cas d'extension ou de surélévation :
 - Les ouvertures, sauf celles des annexes, doivent être en harmonie avec les façades des constructions principales. Les volets, menuiseries, huisseries et garde-corps doivent être en harmonie avec ceux existants et les tons vifs sont interdits ;
 - Les nouvelles ouvertures doivent être plus hautes que larges.
- Les brise-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages et plaques de tôle, apposés sur les garde-corps sont interdits.

OUVRAGES TECHNIQUES

- Les ouvrages techniques de production d'énergie (climatiseurs, pompes à chaleur, groupes électrogènes)... sont interdits sur les façades sur rue.
- Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades sur rue.

TOITURES

PANS ET TOITURES-TERRASSES

- Les toitures-terrasses sont interdites.
- En cas de restauration ou d'aménagement : la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à la toiture existante avant travaux.
- En cas de surélévation, la toiture nouvelle peut conserver la pente de la toiture existante.
- En cas d'extension ou d'annexe :
 - Les toitures doivent avoir au moins deux pans avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction ;
 - Les pentes des toitures peuvent être différentes de celle de la construction existante à condition d'être supérieures à 35 % ;
 - Les toitures à un pan sont autorisées dans les cas suivants :
 - Les extensions et volumes annexes sous réserve qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de taille plus importante (leur pente n'est pas réglementée) ;
 - Les extensions et annexes implantées en limite séparative, sous réserve que leur hauteur au faîtage, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres (leur pente n'est pas réglementée).

DEBORDS

- En cas de restauration ou d'aménagement, les débords et les voligeages existants apparents doivent être conservés ou restaurés.
- En cas d'extension, de surélévation ou d'annexe, les toitures doivent, sauf en limite séparative, comporter un débord d'au moins 0,5 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur (chéneau compris).

COUVERTURES

- En cas de restauration, d'aménagement, d'extension, de surélévation ou d'annexe :
 - Les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles de couleur rouge ;
 - Les vérandas, pergolas, marquises et auvents doivent être en harmonie avec la construction principale (volumétrie, intégration...).

OUVERTURES DANS LES TOITURES

- En cas de restauration, d'aménagement, d'extension, de surélévation ou d'annexe :
 - Les nouvelles ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...) ;
 - Les châssis à tabatière doivent être disposés en harmonie avec les rythmes des façades et être intégrés sans saillie dans l'épaisseur de la toiture.

PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES

- En cas de restauration, d'aménagement, d'extension, de surélévation ou d'annexe, les panneaux solaires, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, doivent être intégrés aux toitures des constructions ou, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

IV.2.2.3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

VOLUMETRIE

- Les constructions sont autorisées sous réserve que la qualité de leur architecture permette une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti.
- Les volumes doivent être simples et le plan des constructions doit respecter une trame orthogonale sauf en cas d'impossibilité induite par la configuration du terrain.
- Les constructions dont l'aspect général (bâtiments néo-classiques, mas provençal, chalet savoyard, maison normande...) est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes, chapiteaux, arcades... et les détails ou décors architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits.
- Les vérandas doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur lesquelles elles sont implantées.
- L'aspect des annexes doit être en harmonie avec celui du bâtiment principal.

FAÇADES

MURS

- Les murs, sauf ceux en bois, doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celle du pisé. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers.
- Les murs en bois doivent :
 - soit conserver l'aspect naturel du bois ;
 - soit être de couleurs proches de celle du pisé. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers.
- Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.

OUVERTURES

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une harmonie quant à leur disposition et leur dimension.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.
- Les couleurs des volets, menuiseries, huisseries et garde-corps doivent être en harmonie avec celles des façades et les tons vifs sont interdits.
- Les brise-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages et plaques de tôle, apposés sur les garde-corps sont interdits.

OUVRAGES TECHNIQUES

- Les ouvrages techniques de production d'énergie (climatiseurs, pompes à chaleur, groupes électrogènes)... sont interdits sur les façades sur rue.
- Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades sur rue.

TOITURES

PANS ET TOITURES-TERRASSES

- Les toitures-terrasses sont interdites.
- Les toitures doivent avoir au moins deux pans avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- La pente des toitures doit être supérieure à 35 %.
- Les toitures à un pan sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
 - Les extensions et volumes annexes sous réserve qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de taille plus importante (leur pente n'est pas réglementée) ;
 - Les extensions et annexes implantées en limite séparative, sous réserve que leur hauteur au faîtage, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres (leur pente n'est pas réglementée).

DEBORDS

- Les toitures doivent, sauf en limite séparative, comporter un débord d'au moins 0,5 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur (chéneau compris).

COUVERTURES

- Les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles de couleur rouge.
- Les vérandas, pergolas, marquises et auvents doivent être en harmonie avec la construction principale (volumétrie, intégration...).

OUVERTURES DANS LES TOITURES

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).
- Les châssis à tabatière doivent être disposés en harmonie avec les rythmes des façades et être intégrés sans saillie dans l'épaisseur de la toiture.

PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES

- Les panneaux solaires, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, doivent être intégrés aux toitures des constructions ou, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

IV.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

IV.2.3.1. PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les nouvelles plantations de haies doivent être constituées uniquement d'essences locales variées.

IV.2.3.2. ESPACES LIBRES

- Les surfaces non occupées par des constructions, des installations, des aménagements ou des ouvrages doivent être aménagées en espaces verts.

IV.2.3.3. INSERTION DANS LA TOPOGRAPHIE

- En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits.
- En cas de terrain en pente, sauf en cas d'impossibilité technique :
 - La différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine est limitée à 1 mètre ;
 - La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1 mètre.

IV.2.4. STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles, des deux roues et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

IV.2.4.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation, sont exigées :
 - Deux places de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m² ;
 - Trois places de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 50 m².
- Pour les constructions existantes à usage d'habitation, en cas de travaux de restauration, d'aménagement, d'extension ou de surélévation :
 - Une seule place de stationnement par logement est exigée en cas de création d'un ou plusieurs logements ;
 - Aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'absence de création de logement.

IV.2.4.2. STATIONNEMENT DES VELOS

- Sont exigées au minimum :
 - Pour les immeubles d'habitation, un local pour le stationnement des vélos d'une superficie minimale de 1,5 m² par logement ;
 - Pour les immeubles de bureaux, un local pour le stationnement des vélos d'une superficie minimale de 6 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Toutefois aucun local n'est exigé en cas de travaux de restauration, d'aménagement, d'extension ou de surélévation de constructions existantes qui n'ont pas pour effet de créer de nouveaux logements ou bureaux.

IV.3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

IV.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

IV.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

IV.3.2.1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction ou installation dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

IV.3.2.2. ELECTRICITE

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

IV.3.2.3. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'assainissement des eaux usées doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement des eaux usées.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

IV.3.2.4. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

- L'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement des eaux pluviales.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

IV.3.2.5. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation ou comprenant un ou plusieurs locaux à usage professionnel, les fourreaux nécessaires aux passages des lignes de communications électroniques à très haut débit doivent être prévus.

V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB comprend :

- Un emplacement réservé aux voies publiques ;
- Un édifice relevant du petit patrimoine bâti. Se reporter au « II. Dispositions relatives aux éléments bâtis patrimoniaux » ;
- Un arbre remarquable. Se reporter au « III. Dispositions relatives aux éléments naturels et paysagers patrimoniaux ».

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

V.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :

- Les constructions relevant des sous-destinations suivantes :
 - « Exploitation agricole » ;
 - « Exploitation forestière » ;
 - « Artisanat et commerce de détail » ;
 - « Restauration » ;
 - « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
 - « Commerce de gros » ;
 - « Industrie » ;
 - « Entrepôt ».
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles.
- Les terrains de camping, de caravanage ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences démontables, les résidences mobiles.
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs de loisirs et d'attraction.
- Les dépôts de véhicules.
- Les aires de stockage de matériaux ou de déchets.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux usages et affectations des sols, constructions et activités autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

Sont autorisés sous conditions particulières les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :

- Les bâtiments d'activités et les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou à la tranquillité des quartiers environnants.
- Les annexes des habitations non accolées à un bâtiment principal et leurs extensions sont autorisées à condition de respecter les deux conditions suivantes :
 - Elles doivent être implantées dans une zone urbaine ;
 - Leur emprise au sol cumulée ne doit pas dépasser 50 m² par logement. L'emprise au sol des piscines, margelles et terrasses comprises, n'est toutefois pas limitée.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

SECTEUR DE MIXITE SOCIALE

- Les opérations comprenant plus de deux logements doivent comporter au moins 33 % de logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier supérieur.

V.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

V.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

V.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation des constructions en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

- Les constructions principales doivent être implantées en recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
 - Les aménagements, extensions et changements de destination de constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, sous réserve qu'elles soient réalisées avec des reculs supérieurs ou égaux à ceux des constructions existantes ;
 - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

V.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation des constructions en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Toutefois les constructions sont admises en limite séparative :
 - si leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres au faîtage pour les toitures à pans et 4,5 mètres pour l'acrotère des toitures-terrasses ;
 - ou si elles sont de volume et d'aspect homogène, jointives et édifiées simultanément sur des terrains contigus ;
 - ou si elles s'appuient sur des constructions préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur un terrain contigu.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
 - Les aménagements, extensions et changements de destination de constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, sous réserve qu'elles soient réalisées avec des reculs supérieurs ou égaux à ceux des constructions existantes ;
 - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

V.2.1.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures-terrasses.
- Cette disposition n'est pas exigée pour :
 - Les aménagements, extensions et changements de destination de constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, dans la limite de leur hauteur afin de permettre la continuité des faîtages ;
 - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

V.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Les règles du présent chapitre V.2.2. ne s'appliquent pas :

- aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;

- aux annexes (indépendantes physiquement d'un bâtiment principal) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² ;
- aux vérandas, ombrières, pergolas, marquises et auvents, à l'exception des dispositions les visant expressément.

V.2.2.1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES

HAUTEUR

- La hauteur maximale des clôtures ainsi que celle des portails et des supports de leurs fixations (poteaux, piliers...) est mesurée :
 - Pour les clôtures édifiées le long des voies, à partir du niveau de la voie avant travaux à l'alignement jusqu'au point le plus haut de la clôture ;
 - Pour les clôtures édifiées en limite séparative, à partir du sol naturel avant travaux en limite jusqu'au point le plus haut de la clôture.
- La hauteur maximale des clôtures, des portails et des supports de leurs fixations (poteaux, piliers...), sauf celle des clôtures végétales, est fixée à :
 - 1,80 mètre le long des voies ;
 - 2,00 mètres le long des limites séparatives.
- Toutefois, une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
 - en cas de restauration ou de prolongement d'un mur ou d'un portail existant d'une hauteur supérieure ;
 - en fonction de la nature particulière des destinations ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité et/ou de salubrité.

CONSTITUTION

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES EXISTANTES

En cas de travaux de restauration, d'aménagement, de surélévation ou de prolongement des clôtures existantes :

- Pour les murs et murets en pierre de taille ou brique apparente :
 - Les murs doivent être couverts d'une couverture ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge ;
 - Les murs et murets ne doivent pas être recouverts d'enduit sauf s'ils sont très dégradés ;
 - Les travaux de surélévation ou de prolongement des murs et murets doivent être harmonieux avec cet aspect originel ;
 - Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre ;
 - Les tons vifs sont interdits pour les portails, grilles, grillages et dispositifs à claire-voie.
- Pour les autres murs et murets :
 - Les murs doivent être couverts d'une couverture ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge ;
 - Les murets peuvent être surélevés dans la limite d'une hauteur de 0,8 mètre ;

- Les murets doivent être :
 - soit couverts d'une couverture ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge ;
 - soit surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou occultant ;
 - Les murets et murs doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celle du pisé ;
 - Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre ;
 - Les tons vifs sont interdits pour les portails, grilles, grillages et dispositifs à claire-voie.
- Les brise-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages et plaques de tôle, apposés sur les clôtures ou les portails sont interdits.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX NOUVELLES CLOTURES

En cas de nouvelles clôtures :

- Le long des voies, les nouvelles clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un muret d'une hauteur de 0,4 à 0,8 mètre, devant être :
 - soit couvert d'une couverture ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge ;
 - soit surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou occultant ;
 - soit d'un simple grillage sans soubassement apparent, pouvant être doublé d'une haie d'essences locales ;
 - soit d'une haie d'essences locales.
- Le long des limites séparatives, les nouvelles clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un mur devant être couvert d'une couverture ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge ;
 - soit d'un muret d'une hauteur de 0,4 à 0,8 mètre, devant être :
 - soit couvert d'une couverture ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge ;
 - soit surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou occultant ;
 - soit d'un grillage sans soubassement apparent, pouvant être doublé d'une haie d'essences locales variées ;
 - soit d'une haie d'essences locales variées.
- Les murets et murs doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celle du pisé.
- Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture ou aux bâtiments à proximité de l'entrée principale, sauf en cas d'impossibilité technique. Cette disposition n'est pas exigée pour les regroupements de boîtes aux lettres.
- Les tons vifs sont interdits pour les portails, grilles, grillages et dispositifs à claire-voie.
- Les brise-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages et plaques de tôle, apposés sur les clôtures ou les portails sont interdits.

V.2.2.2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS

VOLUMETRIE

- Les volumes doivent être simples et le plan des constructions doit respecter une trame orthogonale sauf en cas d'impossibilité induite par la configuration du terrain.
- Les constructions dont l'aspect général (bâtiments néo-classiques, mas provençal, chalet savoyard, maison normande...) est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes, chapiteaux, arcades... et les détails ou décors architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits.
- Les vérandas doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur lesquelles elles sont implantées.
- L'aspect des annexes doit être en harmonie avec celui du bâtiment principal.

FAÇADES

MURS

- Les murs, sauf ceux en bois, doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celle du pisé. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers.
- Les murs en bois doivent :
 - soit conserver l'aspect naturel du bois ;
 - soit être de couleurs proches de celle du pisé. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers.
- Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.

OUVERTURES

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une harmonie quant à leur disposition et leur dimension.
- Les couleurs des volets, menuiseries, huisseries et garde-corps doivent être en harmonie avec celles des façades et les tons vifs sont interdits.
- Les brise-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages et plaques de tôle, apposés sur les garde-corps sont interdits.

TOITURES

PANS ET TOITURES-TERRASSES

- Les toitures-terrasses sont autorisées :
 - uniquement si elles sont entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales ;
 - et sous réserve de ne pas créer de stagnation d'eau à l'air libre.

- Les toitures à pans doivent avoir au moins deux pans avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- La pente des toitures à pans doit être supérieure à 35 %.
- Les toitures à un pan sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
 - Les extensions et volumes annexes sous réserve qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de taille plus importante (leur pente n'est pas réglementée) ;
 - Les extensions et annexes implantées en limite séparative, sous réserve que leur hauteur au faîtage, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres (leur pente n'est pas réglementée).

DEBORDS

- Les toitures à pans doivent, sauf en limite séparative, comporter un débord d'au moins 0,5 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur (chéneau compris).

COUVERTURES

- Les toitures à pans doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles de couleur rouge.
- Les vérandas, pergolas, marquises et auvents doivent être en harmonie avec la construction principale (volumétrie, intégration...).

OUVERTURES DANS LES TOITURES

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).
- Les châssis à tabatière doivent être disposés en harmonie avec les rythmes des façades et être intégrés sans saillie dans l'épaisseur de la toiture.

PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES

- Les panneaux solaires doivent être :
 - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, intégrés aux toitures des constructions ou, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci ;
 - soit posés sur les toitures-terrasses sans dépasser le niveau haut de l'acrotère.

V.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

V.2.3.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les espaces verts de pleine terre sont des espaces perméables non construits en surface et en sous-sol et ne pouvant comporter en sous-sol que le passage de réseaux.

- Au moins 40 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.

V.2.3.2. PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les nouvelles plantations de haies doivent être constituées uniquement d'essences locales variées.

V.2.3.3. ESPACES LIBRES

- Les surfaces non occupées par des constructions, des installations, des aménagements ou des ouvrages doivent être aménagées en espaces verts.

V.2.3.4. INSERTION DANS LA TOPOGRAPHIE

- En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits.
- En cas de terrain en pente, sauf en cas d'impossibilité technique :
 - La différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine est limitée à 1 mètre ;
 - La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1 mètre.

V.2.4. STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles, des deux roues et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

V.2.4.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

- Pour les constructions à usage d'habitation, sont exigées :
 - Deux places de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m² ;
 - Trois places de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 50 m².
- Toutefois aucune place de stationnement n'est exigée en cas de travaux de restauration, d'aménagement, d'extension ou de surélévation de constructions existantes qui n'ont pas pour effet de créer de nouveaux logements ou bureaux.
- En outre, dans les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant plus de deux logements, des places pour les véhicules des visiteurs à raison d'une place par tranche indivisible de trois logements.

V.2.4.2. STATIONNEMENT DES VELOS

- Sont exigées au minimum :
 - Pour les immeubles d'habitation, un local pour le stationnement des vélos d'une superficie minimale de 1,5 m² par logement ;
 - Pour les immeubles de bureaux, un local pour le stationnement des vélos d'une superficie minimale de 6 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Toutefois aucun local n'est exigé en cas de travaux de restauration, d'aménagement, d'extension ou de surélévation de constructions existantes qui n'ont pas pour effet de créer de nouveaux logements ou bureaux.

V.3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

V.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

V.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

V.3.2.1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction ou installation dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

V.3.2.2. ELECTRICITE

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

V.3.2.3. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'assainissement des eaux usées doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement des eaux usées.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

V.3.2.4. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

- L'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement des eaux pluviales.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

V.3.2.5. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation ou comprenant un ou plusieurs locaux à usage professionnel, les fourreaux nécessaires aux passages des lignes de communications électroniques à très haut débit doivent être prévus.

VI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

VI.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :

- Les constructions relevant des sous-destinations suivantes :
 - « Exploitation agricole » ;
 - « Exploitation forestière » ;
 - « Artisanat et commerce de détail » ;
 - « Restauration » ;
 - « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
 - « Commerce de gros » ;
 - « Industrie » ;
 - « Entrepôt ».
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles.
- Les terrains de camping, de caravanage ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences démontables, les résidences mobiles.
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs de loisirs et d'attraction.
- Les dépôts de véhicules.
- Les aires de stockage de matériaux ou de déchets.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux usages et affectations des sols, constructions et activités autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

Sont autorisés sous conditions particulières les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :

- Les bâtiments d'activités et les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou à la tranquillité des quartiers environnants.

- Les annexes des habitations non accolées à un bâtiment principal et leurs extensions sont autorisées à condition de respecter les deux conditions suivantes :
 - Elles doivent être implantées dans une zone urbaine ;
 - Leur emprise au sol cumulée ne doit pas dépasser 50 m² par logement. L'emprise au sol des piscines, margelles et terrasses comprises, n'est toutefois pas limitée.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

SECTEUR DE MIXITE SOCIALE

- Les opérations comprenant plus de deux logements doivent comporter au moins 33 % de logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier supérieur.

VI.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VI.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

VI.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation des constructions en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

- Les constructions principales doivent être implantées en recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
 - Les aménagements, extensions et changements de destination de constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, sous réserve qu'elles soient réalisées avec des reculs supérieurs ou égaux à ceux des constructions existantes ;
 - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

VI.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation des constructions en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Toutefois les constructions sont admises en limite séparative :
 - si leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres au faîtage pour les toitures à pans et 4,5 mètres pour l'acrotère des toitures-terrasses ;
 - ou si elles sont de volume et d'aspect homogène, jointives et édifiées simultanément sur des terrains contigus ;
 - ou si elles s'appuient sur des constructions préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur un terrain contigu.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
 - Les aménagements, extensions et changements de destination de constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, sous réserve qu'elles soient réalisées avec des reculs supérieurs ou égaux à ceux des constructions existantes ;
 - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

VI.2.1.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures-terrasses.
- Cette disposition n'est pas exigée pour :
 - Les aménagements, extensions et changements de destination de constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, dans la limite de leur hauteur afin de permettre la continuité des faîtages ;
 - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

VI.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Les règles du présent chapitre VI.2.2. ne s'appliquent pas :

- aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- aux annexes (indépendantes physiquement d'un bâtiment principal) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² ;
- aux vérandas, ombrières, pergolas, marquises et auvents, à l'exception des dispositions les visant expressément.

VI.2.2.1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES

HAUTEUR

- La hauteur maximale des clôtures ainsi que celle des portails et des supports de leurs fixations (poteaux, piliers...) est mesurée :
 - Pour les clôtures édifiées le long des voies, à partir du niveau de la voie avant travaux à l'alignement jusqu'au point le plus haut de la clôture ;
 - Pour les clôtures édifiées en limite séparative, à partir du sol naturel avant travaux en limite jusqu'au point le plus haut de la clôture.
- La hauteur maximale des clôtures, des portails et des supports de leurs fixations (poteaux, piliers...), sauf celle des clôtures végétales, est fixée à :
 - 1,80 mètre le long des voies ;
 - 2,00 mètres le long des limites séparatives.
- Toutefois, une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
 - en cas de restauration ou de prolongement d'un mur ou d'un portail existant d'une hauteur supérieure ;
 - en fonction de la nature particulière des destinations ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité et/ou de salubrité.

CONSTITUTION

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES EXISTANTES

En cas de travaux de restauration, d'aménagement, de surélévation ou de prolongement des clôtures existantes :

- Pour les murs et murets en pierre de taille ou brique apparente :
 - Les murs doivent être couverts d'une couverture ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge ;
 - Les murs et murets ne doivent pas être recouverts d'enduit sauf s'ils sont très dégradés ;
 - Les travaux de surélévation ou de prolongement des murs et murets doivent être harmonieux avec cet aspect originel ;
 - Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre ;
 - Les tons vifs sont interdits pour les portails, grilles, grillages et dispositifs à claire-voie.

- Pour les autres murs et murets :
 - Les murs doivent être couverts d'une couverture ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge ;
 - Les murets peuvent être surélevés dans la limite d'une hauteur de 0,8 mètre ;
 - Les murets doivent être :
 - soit couverts d'une couverture ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge ;
 - soit surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou occultant ;
 - Les murets et murs doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celle du pisé ;
 - Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre ;
 - Les tons vifs sont interdits pour les portails, grilles, grillages et dispositifs à claire-voie.
- Les brise-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages et plaques de tôle, apposés sur les clôtures ou les portails sont interdits.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX NOUVELLES CLOTURES

En cas de nouvelles clôtures :

- Le long des voies, les nouvelles clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un muret d'une hauteur de 0,4 à 0,8 mètre, devant être :
 - soit couvert d'une couverture ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge ;
 - soit surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou occultant ;
 - soit d'un simple grillage sans soubassement apparent, pouvant être doublé d'une haie d'essences locales ;
 - soit d'une haie d'essences locales.
- Le long des limites séparatives, les nouvelles clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un mur devant être couvert d'une couverture ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge ;
 - soit d'un muret d'une hauteur de 0,4 à 0,8 mètre, devant être :
 - soit couvert d'une couverture ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge ;
 - soit surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou occultant ;
 - soit d'un grillage sans soubassement apparent, pouvant être doublé d'une haie d'essences locales variées ;
 - soit d'une haie d'essences locales variées ;
- Les murets et murs doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celle du pisé.
- Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture ou aux bâtiments à proximité de l'entrée principale, sauf en cas d'impossibilité technique. Cette disposition n'est pas exigée pour les regroupements de boîtes aux lettres.

- Les tons vifs sont interdits pour les portails, grilles, grillages et dispositifs à claire-voie.
- Les brise-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages et plaques de tôle, apposés sur les clôtures ou les portails sont interdits.

VI.2.2.2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS

VOLUMETRIE

- Les volumes doivent être simples et le plan des constructions doit respecter une trame orthogonale sauf en cas d'impossibilité induite par la configuration du terrain.
- Les constructions dont l'aspect général (bâtiments néo-classiques, mas provençal, chalet savoyard, maison normande...) est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes, chapiteaux, arcades... et les détails ou décors architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits.
- Les vérandas doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur lesquelles elles sont implantées.
- L'aspect des annexes doit être en harmonie avec celui du bâtiment principal.

FAÇADES

MURS

- Les murs, sauf ceux en bois, doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celle du pisé. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers.
- Les murs en bois doivent :
 - soit conserver l'aspect naturel du bois ;
 - soit être de couleurs proches de celle du pisé. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers.
- Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.

OUVERTURES

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une harmonie quant à leur disposition et leur dimension.
- Les couleurs des volets, menuiseries, huisseries et garde-corps doivent être en harmonie avec celles des façades et les tons vifs sont interdits.
- Les brise-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages et plaques de tôle, apposés sur les garde-corps sont interdits.

TOITURES

PANS ET TOITURES-TERRASSES

- Les toitures-terrasses sont autorisées :
 - uniquement si elles sont entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales ;
 - et sous réserve de ne pas créer de stagnation d'eau à l'air libre.
- Les toitures à pans doivent avoir au moins deux pans avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- La pente des toitures à pans doit être supérieure à 35 %.
- Les toitures à un pan sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
 - Les extensions et volumes annexes sous réserve qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de taille plus importante (leur pente n'est pas réglementée) ;
 - Les extensions et annexes implantées en limite séparative, sous réserve que leur hauteur au faîtage, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres (leur pente n'est pas réglementée).

DEBORDS

- Les toitures à pans doivent, sauf en limite séparative, comporter un débord d'au moins 0,5 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur (chéneau compris).

COUVERTURES

- Les toitures à pans doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles de couleur rouge.
- Les vérandas, pergolas, marquises et auvents doivent être en harmonie avec la construction principale (volumétrie, intégration...).

OUVERTURES DANS LES TOITURES

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).
- Les châssis à tabatière doivent être disposés en harmonie avec les rythmes des façades et être intégrés sans saillie dans l'épaisseur de la toiture.

PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES

- Les panneaux solaires doivent être :
 - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, intégrés aux toitures des constructions ou, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci ;
 - soit posés sur les toitures-terrasses sans dépasser le niveau haut de l'acrotère.

VI.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les espaces verts de pleine terre sont des espaces perméables non construits en surface et en sous-sol et ne pouvant comporter en sous-sol que le passage de réseaux.

- Au moins 50 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.

VI.2.3.1. PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les nouvelles plantations de haies doivent être constituées uniquement d'essences locales variées.

VI.2.3.2. ESPACES LIBRES

- Les surfaces non occupées par des constructions, des installations, des aménagements ou des ouvrages doivent être aménagées en espaces verts.

VI.2.3.3. INSERTION DANS LA TOPOGRAPHIE

- En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits.
- En cas de terrain en pente, sauf en cas d'impossibilité technique :
 - La différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine est limitée à 1 mètre ;
 - La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1 mètre.

VI.2.4. STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles, des deux roues et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

VI.2.4.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

- Pour les constructions à usage d'habitation, sont exigées :
 - Deux places de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m² ;
 - Trois places de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 50 m².

- Toutefois aucune place de stationnement n'est exigée en cas de travaux de restauration, d'aménagement, d'extension ou de surélévation de constructions existantes qui n'ont pas pour effet de créer de nouveaux logements ou bureaux.
- En outre, dans les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant plus de deux logements, des places pour les véhicules des visiteurs à raison d'une place par tranche indivisible de trois logements.

VI.2.4.2. STATIONNEMENT DES VELOS

- Sont exigées au minimum :
 - Pour les immeubles d'habitation, un local pour le stationnement des vélos d'une superficie minimale de 1,5 m² par logement ;
 - Pour les immeubles de bureaux, un local pour le stationnement des vélos d'une superficie minimale de 6 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Toutefois aucun local n'est exigé en cas de travaux de restauration, d'aménagement, d'extension ou de surélévation de constructions existantes qui n'ont pas pour effet de créer de nouveaux logements ou bureaux.

VI.3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

VI.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

VI.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

VI.3.2.1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction ou installation dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

VI.3.2.2. ELECTRICITE

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

VI.3.2.3. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'assainissement des eaux usées doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement des eaux usées.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

VI.3.2.4. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

- L'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement des eaux pluviales.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

VI.3.2.5. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation ou comprenant un ou plusieurs locaux à usage professionnel, les fourreaux nécessaires aux passages des lignes de communications électroniques à très haut débit doivent être prévus.

VII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE comprend un édifice relevant du petit patrimoine bâti. Se reporter au « II. Dispositions relatives aux éléments bâtis patrimoniaux ».

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

VII.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont uniquement autorisés :

- Les constructions relevant de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».
- Les travaux, installations, aménagements et ouvrages liés à cette destination (dont aires de jeux et de sports, aires de stationnement ouvertes au public...).
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

VII.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VII.2.1. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

VII.2.1.1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES

HAUTEUR

- La hauteur maximale des clôtures ainsi que celle des portails et des supports de leurs fixations (poteaux, piliers...) est mesurée :
 - Pour les clôtures édifiées le long des voies, à partir du niveau de la voie avant travaux à l'alignement jusqu'au point le plus haut de la clôture ;
 - Pour les clôtures édifiées en limite séparative, à partir du sol naturel avant travaux en limite jusqu'au point le plus haut de la clôture.
- La hauteur maximale des clôtures, des portails et des supports de leurs fixations (poteaux, piliers...), sauf celle des clôtures végétales, est fixée à :
 - 1,80 mètre le long des voies ;
 - 2,00 mètres le long des limites séparatives.
- Toutefois, une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
 - en cas de restauration ou de prolongement d'un mur ou d'un portail existant d'une hauteur supérieure ;
 - en fonction de la nature particulière des destinations ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité et/ou de salubrité.

CONSTITUTION

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES EXISTANTES

En cas de travaux de restauration, d'aménagement, de surélévation ou de prolongement des clôtures existantes :

- Les murs doivent être couverts d'une couvertine ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge.
- Les murets doivent être :
 - soit couverts d'une couvertine ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge ;
 - soit surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou occultant.
- Les murets et murs doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celle du pisé.
- Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.
- Les tons vifs sont interdits pour les portails, grilles, grillages et dispositifs à claire-voie.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX NOUVELLES CLOTURES

En cas de nouvelles clôtures :

- Le long des voies et des limites séparatives, les nouvelles clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un mur devant être couvert d'une couvertine ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge ;
 - soit d'un muret d'une hauteur de 0,4 à 0,8 mètre, devant être :

- soit couvert d'une couvertine ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge ;
 - soit surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou occultant ;
 - soit d'un grillage sans soubassement apparent, pouvant être doublé d'une haie d'essences locales variées ;
 - soit d'une haie d'essences locales variées.
- Les murets et murs doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celle du pisé.
 - Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.
 - Les tons vifs sont interdits pour les portails, grilles, grillages et dispositifs à claire-voie.
 - Les brise-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages et plaques de tôle, apposés sur les clôtures ou les portails sont interdits.

VII.2.1.2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS

VOLUMETRIE

- Les constructions dont l'aspect général (bâtiments néo-classiques, mas provençal, chalet savoyard, maison normande...) est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes, chapiteaux, arcades... et les détails ou décors architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits.

FAÇADES

- Les couleurs des façades et des toitures des constructions doivent être en harmonie avec leur environnement.
- 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...

VII.2.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

VII.2.2.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE

- Au moins 50 % de la superficie des aires de stationnement ouvertes au public doivent être non imperméabilisés.

VII.2.2.2. PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les nouvelles plantations de haies doivent être constituées uniquement d'essences locales variées.

VII.2.3. STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles, des deux roues et des vélos correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

VII.3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

VII.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

VII.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

VII.3.2.1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction ou installation dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

VII.3.2.2. ELECTRICITE

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain.

VII.3.2.3. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'assainissement des eaux usées doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement des eaux usées.

VII.3.2.4. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

- L'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement des eaux pluviales.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

VII.3.2.5. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain.

VIII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU comprend :

- Un secteur concerné par des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles ;
- Un secteur de mixité sociale.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

VIII.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :

- Les constructions relevant des sous-destinations suivantes :
 - « Exploitation agricole » ;
 - « Exploitation forestière » ;
 - « Artisanat et commerce de détail » ;
 - « Restauration » ;
 - « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
 - « Commerce de gros » ;
 - « Industrie » ;
 - « Entrepôt ».
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles.
- Les terrains de camping, de caravanage ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences démontables, les résidences mobiles.
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs de loisirs et d'attraction.
- Les dépôts de véhicules.
- Les aires de stockage de matériaux ou de déchets.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux usages et affectations des sols, constructions et activités autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

Sont autorisés sous conditions particulières les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :

- Les constructions et activités sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone dans le respect des phases prévues par les orientations d'aménagement et de programmation. Chaque phase doit être urbanisée dans le cadre d'une unique opération d'aménagement d'ensemble portant impérativement sur la totalité de ladite phase. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».
- Les bâtiments d'activités et les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou à la tranquillité des quartiers environnants.
- Les annexes des habitations non accolées à un bâtiment principal et leurs extensions sont autorisées à condition de respecter les deux conditions suivantes :
 - Elles doivent être implantées dans une zone urbaine ;
 - Leur emprise au sol cumulée ne doit pas dépasser 50 m² par logement. L'emprise au sol des piscines, margelles et terrasses comprises, n'est toutefois pas limitée.

SECTEUR DE MIXITE SOCIALE

- Tous les programmes de logements doivent comporter au moins 20 % de logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier supérieur.

VIII.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VIII.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

VIII.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation des constructions en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

- Les constructions principales doivent être implantées en recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

VIII.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation des constructions en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Toutefois les constructions sont admises en limite séparative :
 - si leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres au faîtage pour les toitures à pans et 4,5 mètres pour l'acrotère des toitures-terrasses ;
 - ou si elles sont de volume et d'aspect homogène, jointives et édifiées simultanément sur des terrains contigus ;
 - ou si elles s'appuient sur des constructions préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur un terrain contigu.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

VIII.2.1.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures-terrasses.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

VIII.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Les règles du présent chapitre VIII.2.2. ne s'appliquent pas :

- aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- aux annexes (indépendantes physiquement d'un bâtiment principal) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² ;
- aux vérandas, ombrières, pergolas, marquises et auvents, à l'exception des dispositions les visant expressément.

VIII.2.2.1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES

HAUTEUR

- La hauteur maximale des clôtures ainsi que celle des portails et des supports de leurs fixations (poteaux, piliers...) est mesurée :
 - Pour les clôtures édifiées le long des voies, à partir du niveau de la voie avant travaux à l'alignement jusqu'au point le plus haut de la clôture ;
 - Pour les clôtures édifiées en limite séparative, à partir du sol naturel avant travaux en limite jusqu'au point le plus haut de la clôture.
- La hauteur maximale des clôtures, des portails et des supports de leurs fixations (poteaux, piliers...), sauf celle des clôtures végétales, est fixée à :
 - 1,80 mètre le long des voies ;
 - 2,00 mètres le long des limites séparatives.
- Toutefois, une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
 - en cas de restauration ou de prolongement d'un mur ou d'un portail existant d'une hauteur supérieure ;
 - en fonction de la nature particulière des destinations ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité et/ou de salubrité.

CONSTITUTION

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un muret d'une hauteur de 0,4 à 0,8 mètre, devant être :
 - soit couvert d'une couvertine ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge ;
 - soit surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou occultant ;
 - soit d'un simple grillage sans soubassement apparent, pouvant être doublé d'une haie d'essences locales ;
 - soit d'une haie d'essences locales.
- Le long des limites séparatives, les nouvelles clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un mur devant être couvert d'une couvertine ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge ;
 - soit d'un muret d'une hauteur de 0,4 à 0,8 mètre, devant être :
 - soit couvert d'une couvertine ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge ;
 - soit surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou occultant ;
 - soit d'un grillage sans soubassement apparent, pouvant être doublé d'une haie d'essences locales variées ;
 - soit d'une haie d'essences locales variées.
- Les murets et murs doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celle du pisé.
- Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.

- Les supports de coffrets électriques, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture ou aux bâtiments à proximité de l'entrée principale, sauf en cas d'impossibilité technique. Cette disposition n'est pas exigée pour les regroupements de boîtes aux lettres.
- Les tons vifs sont interdits pour les portails, grilles, grillages et dispositifs à claire-voie.
- Les brise-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages et plaques de tôle, apposés sur les clôtures ou les portails sont interdits.

VIII.2.2.2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS

VOLUMETRIE

- Les volumes doivent être simples et le plan des constructions doit respecter une trame orthogonale sauf en cas d'impossibilité induite par la configuration du terrain.
- Les constructions dont l'aspect général (bâtiments néo-classiques, mas provençal, chalet savoyard, maison normande...) est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes, chapiteaux, arcades... et les détails ou décors architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits.
- Les vérandas doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur lesquelles elles sont implantées.
- L'aspect des annexes doit être en harmonie avec celui du bâtiment principal.

FAÇADES

MURS

- Les murs, sauf ceux en bois, doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celle du pisé. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers.
- Les murs en bois doivent :
 - soit conserver l'aspect naturel du bois ;
 - soit être de couleurs proches de celle du pisé. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers.
- Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.

OUVERTURES

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une harmonie quant à leur disposition et leur dimension.
- Les couleurs des volets, menuiseries, huisseries et garde-corps doivent être en harmonie avec celles des façades et les tons vifs sont interdits.
- Les brise-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages et plaques de tôle, apposés sur les garde-corps sont interdits.

TOITURES

PANS ET TOITURES-TERRASSES

- Les toitures-terrasses sont autorisées :
 - uniquement si elles sont entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales ;
 - et sous réserve de ne pas créer de stagnation d'eau à l'air libre.
- Les toitures à pans doivent avoir au moins deux pans avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- La pente des toitures à pans doit être supérieure à 35 %.
- Les toitures à un pan sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
 - Les extensions et volumes annexes sous réserve qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de taille plus importante (leur pente n'est pas réglementée) ;
 - Les extensions et annexes implantées en limite séparative, sous réserve que leur hauteur au faîtage, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres (leur pente n'est pas réglementée).

DEBORDS

- Les toitures à pans doivent, sauf en limite séparative, comporter un débord d'au moins 0,5 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur (chéneau compris).

COUVERTURES

- Les toitures à pans doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles de couleur rouge.
- Les vérandas, pergolas, marquises et auvents doivent être en harmonie avec la construction principale (volumétrie, intégration...).

OUVERTURES DANS LES TOITURES

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).
- Les châssis à tabatière doivent être disposés en harmonie avec les rythmes des façades et être intégrés sans saillie dans l'épaisseur de la toiture.

PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES

- Les panneaux solaires doivent être :
 - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, intégrés aux toitures des constructions ou, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci ;
 - soit posés sur les toitures-terrasses sans dépasser le niveau haut de l'acrotère.

VIII.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

VIII.2.3.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les espaces verts de pleine terre sont des espaces perméables non construits en surface et en sous-sol et ne pouvant comporter en sous-sol que le passage de réseaux.

- Au moins 40 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.

VIII.2.3.2. PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les nouvelles plantations de haies doivent être constituées uniquement d'essences locales variées.

VIII.2.3.3. ESPACES LIBRES

- Les surfaces non occupées par des constructions, des installations, des aménagements ou des ouvrages doivent être aménagées en espaces verts.

VIII.2.3.4. INSERTION DANS LA TOPOGRAPHIE

- En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits.
- En cas de terrain en pente, sauf en cas d'impossibilité technique :
 - La différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine est limitée à 1 mètre ;
 - La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1 mètre.

VIII.2.4. STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles, des deux roues et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

VIII.2.4.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

- Pour les constructions à usage d'habitation, sont exigées :
 - Deux places de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m² ;
 - Trois places de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 50 m².
- En outre, dans les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant plus de deux logements, des places pour les véhicules des visiteurs à raison d'une place par tranche indivisible de trois logements.

VIII.2.4.2. STATIONNEMENT DES VELOS

- Sont exigées au minimum :
 - Pour les immeubles d'habitation, un local pour le stationnement des vélos d'une superficie minimale de 1,5 m² par logement ;
 - Pour les immeubles de bureaux, un local pour le stationnement des vélos d'une superficie minimale de 6 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Toutefois aucun local n'est exigé en cas de travaux de restauration, d'aménagement, d'extension ou de surélévation de constructions existantes qui n'ont pas pour effet de créer de nouveaux logements ou bureaux.

VIII.3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

VIII.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

VIII.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

VIII.3.2.1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction ou installation dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

VIII.3.2.2. ELECTRICITE

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

VIII.3.2.3. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'assainissement des eaux usées doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement des eaux usées.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

VIII.3.2.4. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

- L'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement des eaux pluviales.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

VIII.3.2.5. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation ou comprenant un ou plusieurs locaux à usage professionnel, les fourreaux nécessaires aux passages des lignes de communications électroniques à très haut débit doivent être prévus.

IX. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A comprend :

- Des bâtiments désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- Des bâtiments relevant du patrimoine bâti remarquable. Se reporter au « II. Dispositions relatives aux éléments bâtis patrimoniaux » ;
- Des édifices relevant du petit patrimoine bâti. Se reporter au « II. Dispositions relatives aux éléments bâtis patrimoniaux » ;
- Un secteur humide. Se reporter au « III. Dispositions relatives aux éléments naturels et paysagers patrimoniaux » ;
- Un secteur boisé et bocager. Se reporter au « III. Dispositions relatives aux éléments naturels et paysagers patrimoniaux » ;
- Un secteur de corridor écologique. Se reporter au « III. Dispositions relatives aux éléments naturels et paysagers patrimoniaux » ;
- Un secteur paysager. Se reporter au « III. Dispositions relatives aux éléments naturels et paysagers patrimoniaux » ;
- Des arbres remarquables. Se reporter au « III. Dispositions relatives aux éléments naturels et paysagers patrimoniaux ».

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

IX.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont uniquement autorisés les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :

- Les constructions et installations, dont les installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaires :
 - à l'exploitation agricole. Toutefois les bâtiments d'habitation sont limités à deux logements par exploitation et doivent, sauf en cas d'impossibilité technique, être localisés à proximité des bâtiments agricoles ;
 - à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- aux activités d'accueil à la ferme (gîtes, chambres d'hôtes, ferme pédagogique, camping à la ferme...) à condition :
 - qu'elles soient complémentaires et accessoires à une exploitation agricole existante ;
 - et que les gîtes soient aménagés dans le volume bâti existant ;
 - 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 dans sa version en vigueur lors de l'approbation du plan local d'urbanisme ;
 - à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants non nécessaires à l'exploitation agricole, à condition :
 - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - et que la surface de plancher avant extension soit d'au moins 50 m² ;
 - et que la surface de plancher cumulée des extensions ne dépasse pas, à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, 50 % de la surface de plancher existante avant l'extension ;
 - et que la surface de plancher totale après extensions ne dépasse pas 150 m².
 - Les annexes des bâtiments d'habitation existants non nécessaires à l'exploitation agricole non accolées à un bâtiment principal à condition :
 - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres du bâtiment principal ;
 - et que leur emprise au sol cumulée, hors les bassins des piscines, ne dépasse pas, à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, 50 m².
 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions, travaux, installations, aménagements et ouvrages autorisés ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Est autorisé, uniquement pour les bâtiments désignés sur le règlement graphique, le changement de destination à vocation d'habitation :

- dans le volume bâti existant ;
- et à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- et à condition que le projet préserve la valeur patrimoniale du bâti existant ;

- et à condition que la surface de plancher faisant l'objet du changement de destination ne dépasse pas 250 m².

IX.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

IX.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IX.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation des constructions en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

- Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
 - Les aménagements, extensions et changements de destination autorisés de constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, sous réserve qu'elles soient réalisées avec des reculs supérieurs ou égaux à ceux des constructions existantes et qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel... ;
 - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

IX.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation des constructions en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Toutefois les constructions sont admises en limite séparative si leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres au faîtage pour les toitures à pans et 4,5 mètres pour l'acrotère des toitures-terrasses.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour :
 - Les aménagements, extensions et changements de destination autorisés de constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, sous réserve qu'elles soient réalisées avec des reculs supérieurs ou égaux à ceux des constructions existantes ;

- Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

IX.2.1.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
 - Pour les habitations autorisées dans la zone non intégrées ou accolées à un bâtiment existant : 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures-terrasses ;
 - Pour les habitations existantes non nécessaires à l'exploitation agricole :
 - 3,5 mètres à l'égout et 4,5 mètres au faîtage ou à l'acrotère des toitures pour leurs annexes non accolées à un bâtiment principal ;
 - Leur hauteur existante pour leurs extensions ;
 - Pour les autres constructions : 12 mètres au point le plus haut des constructions.
- Cette disposition n'est pas exigée pour :
 - Les aménagements, extensions et changements de destination autorisés de constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, dans la limite de leur hauteur afin de permettre la continuité des faîtages ;
 - Les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

IX.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Les règles du présent chapitre IX.2.2. ne s'appliquent pas :

- aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- aux annexes (indépendantes physiquement d'un bâtiment principal) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² ;
- aux vérandas, ombrières, pergolas, marquises et auvents, à l'exception des dispositions les visant expressément.

IX.2.2.1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'exploitation agricole.

HAUTEUR

- La hauteur maximale des clôtures ainsi que celle des portails et des supports de leurs fixations (poteaux, piliers...) est mesurée :
 - Pour les clôtures édifiées le long des voies, à partir du niveau de la voie avant travaux à l'alignement jusqu'au point le plus haut de la clôture ;
 - Pour les clôtures édifiées en limite séparative, à partir du sol naturel avant travaux en limite jusqu'au point le plus haut de la clôture.
- La hauteur maximale des clôtures, des portails et des supports de leurs fixations (poteaux, piliers...), sauf celle des clôtures végétales, est fixée à :
 - 1,80 mètre le long des voies ;
 - 2,00 mètres le long des limites séparatives.
- Toutefois, une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
 - en cas de restauration ou de prolongement d'un mur ou d'un portail existant d'une hauteur supérieure ;
 - en fonction de la nature particulière des destinations ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité et/ou de salubrité.

CONSTITUTION

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES EXISTANTES

En cas de travaux de restauration, d'aménagement, de surélévation ou de prolongement des clôtures existantes :

- Pour les murs et murets en pierre de taille ou brique apparente :
 - Les murs doivent être couverts d'une couverture ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge ;
 - Les murs et murets ne doivent pas être recouverts d'enduit sauf s'ils sont très dégradés ;
 - Les travaux de surélévation ou de prolongement des murs et murets doivent être harmonieux avec cet aspect originel ;
 - Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre ;
 - Les tons vifs sont interdits pour les portails, grilles, grillages et dispositifs à claire-voie.
- Pour les autres murs et murets :
 - Les murs doivent être couverts d'une couverture ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge ;
 - Les murets peuvent être surélevés dans la limite d'une hauteur de 0,8 mètre ;
 - Les murets doivent être :
 - soit couverts d'une couverture ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge ;
 - soit surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou occultant ;
 - Les murets et murs doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celle du pisé ;
 - Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre ;

- Les tons vifs sont interdits pour les portails, grilles, grillages et dispositifs à claire-voie.
- Les brise-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages et plaques de tôle, apposés sur les clôtures ou les portails sont interdits.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX NOUVELLES CLOTURES

En cas de nouvelles clôtures :

- Le long des voies et des limites séparatives, les nouvelles clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un mur devant être couvert d'une couvertine ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge ;
 - soit d'un muret d'une hauteur de 0,4 à 0,8 mètre, devant être :
 - soit couvert d'une couvertine ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge ;
 - soit surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou occultant ;
 - soit d'un grillage sans soubassement apparent, pouvant être doublé d'une haie d'essences locales variées ;
 - soit d'une haie d'essences locales variées.
- Les murets et murs doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celle du pisé ;
- Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture ou aux bâtiments à proximité de l'entrée principale, sauf en cas d'impossibilité technique. Cette disposition n'est pas exigée pour les regroupements de boîtes aux lettres.
- Les tons vifs sont interdits pour les portails, grilles, grillages et dispositifs à claire-voie.
- Les brise-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages et plaques de tôle, apposés sur les clôtures ou les portails sont interdits.

IX.2.2.2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES A USAGE D'HABITATION

VOLUMETRIE

- Les éléments typiques de l'architecture traditionnelle doivent, sauf s'ils sont très dégradés, être conservés ou restaurés en harmonie avec leur aspect originel, notamment :
 - Les escaliers droits extérieurs ;
 - Les débords de toitures supportés par des consoles ou des poteaux ;
 - Les jambages, linteaux, linteaux cintrés, chaînes d'angle... en pierre de taille ou brique, qui ne doivent pas être recouverts d'enduit ;
 - Les soubassements en pierre ou en brique ou galets roulés, qui ne doivent pas être recouverts d'enduit.

- Les travaux de restauration ou d'aménagement doivent s'inscrire en harmonie avec la volumétrie, les caractéristiques et l'aspect des constructions existantes. Sont interdites les adjonctions :
 - d'imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes, chapiteaux, arcades... et de détails ou de décors architecturaux non conformes à cet aspect originel ;
 - d'ouvrages en saillie de type balcons, bow-windows ou loggias ;
 - d'éléments techniques en saillie sur les façades sur rue ;
 - de gaines de cheminée en saillie en façade.
- Les extensions, surélévations et annexes doivent être en harmonie avec l'aspect des constructions existantes. De plus :
 - Les volumes doivent être simples et le plan des extensions et annexes doit respecter une trame orthogonale sauf en cas d'impossibilité induite par la configuration du terrain ;
 - Les constructions dont l'aspect général (bâtiments néo-classiques, mas provençal, chalet savoyard, maison normande...) est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes, chapiteaux, arcades... et les détails ou décors architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits ;
 - Les vérandas doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur lesquelles elles sont implantées.

FAÇADES

MURS

- En cas de restauration ou d'aménagement :
 - Les murs en pierre de taille ou brique apparente doivent :
 - soit conserver la pierre de taille ou brique apparente ;
 - soit être recouverts d'enduit de couleur proche de celle du pisé ;
 - Les autres murs doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celle du pisé ;
 - Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers.
- En cas d'extension, de surélévation ou d'annexe :
 - Les murs, sauf ceux en bois, doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celle du pisé. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers ;
 - Les murs en bois doivent :
 - soit conserver l'aspect naturel du bois ;
 - soit être de couleurs proches de celle du pisé. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers ;
 - Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.

OUVERTURES

- En cas de restauration ou d'aménagement :

- Les ouvertures existantes peuvent être modifiées ou supprimées à condition de conserver l'harmonie des façades. Les volets, menuiseries, huisseries et garde-corps doivent être en harmonie avec ceux existants et les tons vifs sont interdits ;
- Les nouvelles ouvertures doivent être en harmonie avec les façades et doivent être plus hautes que larges. Les volets, menuiseries, huisseries et garde-corps doivent être en harmonie avec ceux existants et les tons vifs sont interdits.
- En cas d'extension ou de surélévation, les ouvertures, sauf celles des annexes, doivent être en harmonie avec les façades des constructions principales. Les volets, menuiseries, huisseries et garde-corps doivent être en harmonie avec ceux existants et les tons vifs sont interdits.
- Les brise-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages et plaques de tôle, apposés sur les garde-corps sont interdits.

TOITURES

PANS ET TOITURES-TERRASSES

- Les toitures-terrasses sont autorisées :
 - uniquement si elles sont entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales ;
 - et sous réserve de ne pas créer de stagnation d'eau à l'air libre.
- En cas de restauration ou d'aménagement : la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à la toiture existante avant travaux.
- En cas de surélévation, la toiture nouvelle peut conserver la pente de la toiture existante.
- En cas d'extension ou d'annexe :
 - Les toitures à pans doivent avoir au moins deux pans avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction ;
 - Les pentes des toitures à pans peuvent être différentes de celle de la construction existante à condition d'être supérieures à 35 % ;
 - Les toitures à un pan sont autorisées dans les cas suivants :
 - Les extensions et volumes annexes sous réserve qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de taille plus importante (leur pente n'est pas réglementée) ;
 - Les extensions et annexes implantées en limite séparative, sous réserve que leur hauteur au faîtage, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres (leur pente n'est pas réglementée).

DEBORDS

- En cas de restauration ou d'aménagement, les débords et les voligeages existants apparents doivent être conservés ou restaurés.
- En cas d'extension, de surélévation ou d'annexe, les toitures à pans doivent, sauf en limite séparative, comporter un débord d'au moins 0,5 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur (chéneau compris).

COUVERTURES

- En cas de restauration, d'aménagement, d'extension, de surélévation ou d'annexe :
 - Les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles de couleur rouge ;
 - Les vérandas, pergolas, marquises et auvents doivent être en harmonie avec la construction principale (volumétrie, intégration...).

OUVERTURES DANS LES TOITURES

- En cas de restauration, d'aménagement, d'extension, de surélévation ou d'annexe :
 - Les nouvelles ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...) ;
 - Les châssis à tabatière doivent être disposés en harmonie avec les rythmes des façades et être intégrés sans saillie dans l'épaisseur de la toiture.

PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES

- En cas de restauration, d'aménagement, d'extension, de surélévation ou d'annexe, les panneaux solaires doivent être :
 - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, intégrés aux toitures des constructions ou, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci ;
 - soit posés sur les toitures-terrasses sans dépasser le niveau haut de l'acrotère.

IX.2.2.3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES A USAGE D'HABITATION

VOLUMETRIE

- Les volumes doivent être simples et le plan des constructions doit respecter une trame orthogonale sauf en cas d'impossibilité induite par la configuration du terrain.
- Les constructions dont l'aspect général (bâtiments néo-classiques, mas provençal, chalet savoyard, maison normande...) est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes, chapiteaux, arcades... et les détails ou décors architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits.
- Les vérandas doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur lesquelles elles sont implantées.
- L'aspect des annexes doit être en harmonie avec celui du bâtiment principal.

FAÇADES

MURS

- Les murs, sauf ceux en bois, doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celle du pisé. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers.
- Les murs en bois doivent :
 - soit conserver l'aspect naturel du bois ;
 - soit être de couleurs proches de celle du pisé. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers.
- Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.

OUVERTURES

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une harmonie quant à leur disposition et leur dimension.
- Les couleurs des volets, menuiseries, huisseries et garde-corps doivent être en harmonie avec celles des façades et les tons vifs sont interdits.
- Les brise-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages et plaques de tôle, apposés sur les garde-corps sont interdits.

TOITURES

PANS ET TOITURES-TERRASSES

- Les toitures-terrasses sont autorisées :
 - uniquement si elles sont entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales ;
 - et sous réserve de ne pas créer de stagnation d'eau à l'air libre.
- Les toitures à pans doivent avoir au moins deux pans avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- La pente des toitures à pans doit être supérieure à 35 %.
- Les toitures à un pan sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
 - Les extensions et volumes annexes sous réserve qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de taille plus importante (leur pente n'est pas réglementée) ;
 - Les extensions et annexes implantées en limite séparative, sous réserve que leur hauteur au faîtage, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres (leur pente n'est pas réglementée).

DEBORDS

- Les toitures à pans doivent, sauf en limite séparative, comporter un débord d'au moins 0,5 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur (chéneau compris).

COUVERTURES

- Les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles de couleur rouge.
- Les vérandas, pergolas, marquises et auvents doivent être en harmonie avec la construction principale (volumétrie, intégration...).

OUVERTURES DANS LES TOITURES

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).
- Les châssis à tabatière doivent être disposés en harmonie avec les rythmes des façades et être intégrés sans saillie dans l'épaisseur de la toiture.

PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES

- Les panneaux solaires doivent être :
 - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, intégrés aux toitures des constructions ou, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci ;
 - soit posés sur les toitures-terrasses sans dépasser le niveau haut de l'acrotère.

IX.2.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AUTRES CONSTRUCTIONS, DONT LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE

VOLUMETRIE

- Les constructions dont l'aspect général (bâtiments néo-classiques, mas provençal, chalet savoyard, maison normande...) est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes, chapiteaux, arcades... et les détails ou décors architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits.

FAÇADES

- Les couleurs des façades et des toitures des constructions doivent être en harmonie avec leur environnement.
- 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...

IX.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

IX.2.3.1. PLANTATIONS

- Des plantations de haies peuvent être imposées pour masquer certaines constructions ou installations admises dans la zone.
- Les nouvelles plantations de haies doivent être constituées uniquement d'essences locales variées.

IX.2.3.2. INSERTION DANS LA TOPOGRAPHIE

- En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits.

IX.2.4. STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

IX.3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

IX.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

IX.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

IX.3.2.1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puissage, pompage, captage) est admise pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et d'alimentation humaine.
- Toute construction ou installation dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

IX.3.2.2. ELECTRICITE

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains privés.

IX.3.2.3. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'assainissement des eaux usées doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement des eaux usées.

IX.3.2.4. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

- L'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement des eaux pluviales.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

IX.3.2.5. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privés.

X. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N comprend :

- Les secteurs Nc, Ne et Ni. Les secteurs Nc et Ne sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ;
- Des bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- Des bâtiments relevant du patrimoine bâti remarquable. Se reporter au « II. Dispositions relatives aux éléments bâtis patrimoniaux » ;
- Des édifices relevant du petit patrimoine bâti. Se reporter au « II. Dispositions relatives aux éléments bâtis patrimoniaux » ;
- Un secteur humide. Se reporter au « III. Dispositions relatives aux éléments naturels et paysagers patrimoniaux » ;
- Un secteur boisé et bocager. Se reporter au « III. Dispositions relatives aux éléments naturels et paysagers patrimoniaux ».

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

X.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ZONE N, A L'EXCLUSION DES SECTEURS Nc, Ne ET NI

Sont uniquement autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants non nécessaires à l'exploitation agricole, à condition :
 - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - et que la surface de plancher avant extension soit d'au moins 50 m² ;
 - et que la surface de plancher cumulée des extensions ne dépasse pas, à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, 50 % de la surface de plancher existante avant l'extension ;
 - et que la surface de plancher totale après extensions ne dépasse pas 150 m².

- Les annexes des bâtiments d'habitation existants non nécessaires à l'exploitation agricole non accolées à un bâtiment principal à condition :
 - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres du bâtiment principal ;
 - et que leur emprise au sol cumulée, hors les bassins des piscines, ne dépasse pas, à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, 50 m².
- Les abris pour animaux parqués d'une emprise au sol inférieure à 25 m², en matériaux ayant l'aspect de bois et ouverts intégralement au moins sur une face ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions, travaux, installations, aménagements et ouvrages autorisés ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

SECTEUR NI

Sont uniquement autorisés :

- Les travaux, installations, aménagements et ouvrages liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics (dont aires de jeux et de sports, aires de stationnement ouvertes au public, parcours pédagogiques...).
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux travaux, installations, aménagements et ouvrages autorisés ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

SECTEUR Ne

Sont uniquement autorisés :

- Les constructions relevant de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics » ;
- Les travaux, installations, aménagements et ouvrages liés à cette destination (dont aires de jeux et de sports, aires de stationnement ouvertes au public...).
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions, travaux, installations, aménagements et ouvrages autorisés ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

SECTEUR Nc

Sont uniquement autorisés :

- Dans les constructions existantes, les sous-destinations suivantes :
 - « Equipement d'intérêt collectif et services publics » ;
 - « Logement » ;
 - « Restauration » ;
 - « Hôtels » ;
 - « Autres hébergements touristiques » ;
 - « Centre de congrès et d'exposition ».
- Les constructions neuves relevant de la sous-destination « autres hébergements touristiques ».
- Les travaux, installations, aménagements et ouvrages liés aux sous-destinations ci-dessus (dont aires de jeux et de sports, aires de stationnement ouvertes au public...).
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions, travaux, installations, aménagements et ouvrages autorisés ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Est autorisé, uniquement pour les bâtiments désignés sur le règlement graphique, le changement de destination à vocation d'habitation :

- dans le volume bâti existant ;
- et à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- et à condition que le projet préserve la valeur patrimoniale du bâti existant ;
- et à condition que la surface de plancher faisant l'objet du changement de destination ne dépasse pas 250 m².

X.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

X.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

X.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation des constructions en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

- Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
 - Les aménagements, extensions et changements de destination autorisés de constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, sous réserve qu'elles soient réalisées avec des reculs supérieurs ou égaux à ceux des constructions existantes et qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel... ;
 - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

X.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation des constructions en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Toutefois les constructions sont admises en limite séparative si leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres au faîtage pour les toitures à pans et 4,5 mètres pour l'acrotère des toitures-terrasses.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour :
 - Les aménagements, extensions et changements de destination autorisés de constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, sous réserve qu'elles soient réalisées avec des reculs supérieurs ou égaux à ceux des constructions existantes ;
 - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

X.2.1.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ZONE N, A L'EXCLUSION DES SECTEURS NI, Ne ET Nc

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
 - Pour les habitations existantes :
 - 3,5 mètres à l'égout et 4,5 mètres au faîtage ou à l'acrotère des toitures pour leurs annexes non accolées à un bâtiment principal ;
 - Leur hauteur existante pour leurs extensions ;
 - Pour les abris pour animaux parqués : 3,5 mètres au point le plus haut des constructions ;
 - Pour les autres constructions : 12 mètres au point le plus haut des constructions.
- Cette disposition n'est pas exigée pour :
 - Les aménagements, extensions et changements de destination autorisés de constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, dans la limite de leur hauteur afin de permettre la continuité des faîtages ;
 - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

SECTEUR Ne

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres au point le plus haut.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

SECTEUR Nc

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 4,5 mètres au point le plus haut.
- Cette disposition n'est pas exigée pour :
 - Les aménagements et changements de destination autorisés de constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, dans la limite de leur hauteur afin de permettre la continuité des faîtages ;
 - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

X.2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SECTEUR Ne

- L'emprise au sol des constructions neuves est limitée à 400 m² à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

SECTEUR Nc

- L'emprise au sol des constructions neuves est limitée à 250 m² à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

X.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Les règles du présent chapitre X.2.2. ne s'appliquent pas :

- aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- aux annexes (indépendantes physiquement d'un bâtiment principal) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² ;
- aux vérandas, ombrières, pergolas, marquises et auvents, à l'exception des dispositions les visant expressément.

SECTEUR Nc

- Les constructions sont autorisées sous réserve que leur implantation, leur volumétrie et la qualité de leur architecture soient compatibles avec les enjeux patrimoniaux du château de Pionneins (identifié « bâtiment relevant du patrimoine bâti remarquable »).
- Les travaux, installations, aménagements et ouvrages sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec les enjeux patrimoniaux et paysagers du château de Pionneins (identifié « bâtiment relevant du patrimoine bâti remarquable »).

X.2.2.1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES

Les clôtures doivent se conformer à l'article L372-1 du code de l'environnement.

HAUTEUR

- La hauteur maximale des clôtures ainsi que celle des portails et des supports de leurs fixations (poteaux, piliers...) est mesurée :
 - Pour les clôtures édifiées le long des voies, à partir du niveau de la voie avant travaux à l'alignement jusqu'au point le plus haut de la clôture ;
 - Pour les clôtures édifiées en limite séparative, à partir du sol naturel avant travaux en limite jusqu'au point le plus haut de la clôture.

CONSTITUTION

- En cas de travaux de restauration, d'aménagement, de surélévation ou de prolongement des clôtures existantes revêtant un caractère historique et patrimonial et constituées de murs ou de murets en galets apparents séparés par des rangs de briques :
 - Les murs doivent être couverts d'une couverture ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuile de couleur rouge ;
 - Les murs et murets ne doivent pas être recouverts d'enduit sauf s'ils sont très dégradés ;

- Les travaux de restauration des murs et murets doivent conserver ou rétablir leur aspect originel ;
 - Les travaux de surélévation ou de prolongement des murs et murets doivent être harmonieux avec cet aspect originel ;
 - Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre ;
 - Les tons vifs sont interdits pour les portails, grilles, grillages et dispositifs à claire-voie.
- Les brises-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages, plaques de tôle et panneaux, apposés sur les clôtures ou les portails sont interdits.

X.2.2.2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

VOLUMETRIE

- Les éléments typiques de l'architecture traditionnelle doivent, sauf s'ils sont très dégradés, être conservés ou restaurés en harmonie avec leur aspect originel, notamment :
 - Les escaliers droits extérieurs ;
 - Les débords de toitures supportés par des consoles ou des poteaux ;
 - Les jambages, linteaux, linteaux cintrés, chaînes d'angle... en pierre de taille ou brique, qui ne doivent pas être recouverts d'enduit ;
 - Les soubassements en pierre ou en brique ou galets roulés, qui ne doivent pas être recouverts d'enduit.
- Les travaux de restauration ou d'aménagement doivent s'inscrire en harmonie avec la volumétrie, les caractéristiques et l'aspect des constructions existantes. Sont interdites les adjonctions :
 - d'imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes, chapiteaux, arcades... et de détails ou de décors architecturaux non conformes à cet aspect originel ;
 - d'ouvrages en saillie de type balcons, bow-windows ou loggias ;
 - d'éléments techniques en saillie sur les façades sur rue ;
 - de gaines de cheminée en saillie en façade.
- Les extensions, surélévations et annexes doivent être en harmonie avec l'aspect des constructions existantes. De plus :
 - Les volumes doivent être simples et le plan des extensions et annexes doit respecter une trame orthogonale sauf en cas d'impossibilité induite par la configuration du terrain ;
 - Les constructions dont l'aspect général (bâtiments néo-classiques, mas provençal, chalet savoyard, maison normande...) est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes, chapiteaux, arcades... et les détails ou décors architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits ;
 - Les vérandas doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur lesquelles elles sont implantées.

FAÇADES

MURS

- En cas de restauration ou d'aménagement :
 - Les murs en pierre de taille ou brique apparente doivent :
 - soit conserver la pierre de taille ou brique apparente ;
 - soit être recouverts d'enduit de couleur proche de celle du pisé ;
 - Les autres murs doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celle du pisé ;
 - Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers.
- En cas d'extension, de surélévation ou d'annexe :
 - Les murs, sauf ceux en bois, doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celle du pisé. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers ;
 - Les murs en bois doivent :
 - soit conserver l'aspect naturel du bois ;
 - soit être de couleurs proches de celle du pisé. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers ;
 - Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.

OUVERTURES

- En cas de restauration ou d'aménagement :
 - Les ouvertures existantes peuvent être modifiées ou supprimées à condition de conserver l'harmonie des façades. Les volets, menuiseries, huisseries et garde-corps doivent être en harmonie avec ceux existants et les tons vifs sont interdits ;
 - Les nouvelles ouvertures doivent être en harmonie avec les façades et doivent être plus hautes que larges. Les volets, menuiseries, huisseries et garde-corps doivent être en harmonie avec ceux existants et les tons vifs sont interdits.
- En cas d'extension ou de surélévation, les ouvertures, sauf celles des annexes, doivent être en harmonie avec les façades des constructions principales. Les volets, menuiseries, huisseries et garde-corps doivent être en harmonie avec ceux existants et les tons vifs sont interdits.
- Les brise-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages et plaques de tôle, apposés sur les garde-corps sont interdits.

TOITURES

PANS ET TOITURES-TERRASSES

- Les toitures-terrasses sont autorisées :
 - uniquement si elles sont entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales ;
 - et sous réserve de ne pas créer de stagnation d'eau à l'air libre.

- En cas de restauration ou d'aménagement : la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à la toiture existante avant travaux.
- En cas de surélévation, la toiture nouvelle peut conserver la pente de la toiture existante.
- En cas d'extension ou d'annexe :
 - Les toitures à pans doivent avoir au moins deux pans avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction ;
 - Les pentes des toitures à pans peuvent être différentes de celle de la construction existante à condition d'être supérieures à 35 % ;
 - Les toitures à un pan sont autorisées dans les cas suivants :
 - Les extensions et volumes annexes sous réserve qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de taille plus importante (leur pente n'est pas réglementée) ;
 - Les extensions et annexes implantées en limite séparative, sous réserve que leur hauteur au faîtage, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres (leur pente n'est pas réglementée).

DEBORDS

- En cas de restauration d'aménagement, les débords et les voligeages existants apparents doivent être conservés ou restaurés.
- En cas d'extension, de surélévation ou d'annexe, les toitures à pans doivent, sauf en limite séparative, comporter un débord d'au moins 0,5 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur (chéneau compris).

COUVERTURES

- En cas de restauration, d'aménagement, d'extension, de surélévation ou d'annexe :
 - Les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles de couleur rouge ;
 - Les vérandas, pergolas, marquises et auvents doivent être en harmonie avec la construction principale (volumétrie, intégration...).

OUVERTURES DANS LES TOITURES

- En cas de restauration, d'aménagement, d'extension, de surélévation ou d'annexe :
 - Les nouvelles ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...) ;
 - Les châssis à tabatière doivent être disposés en harmonie avec les rythmes des façades et être intégrés sans saillie dans l'épaisseur de la toiture.

PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES

- En cas de restauration, d'aménagement, d'extension, de surélévation ou d'annexe, les panneaux solaires doivent être :
 - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, intégrés aux toitures des constructions ou, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci ;
 - soit posés sur les toitures-terrasses sans dépasser le niveau haut de l'acrotère.

X.2.2.3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

VOLUMETRIE

- Les volumes doivent être simples et le plan des constructions doit respecter une trame orthogonale sauf en cas d'impossibilité induite par la configuration du terrain.
- Les constructions dont l'aspect général (bâtiments néo-classiques, mas provençal, chalet savoyard, maison normande...) est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes, chapiteaux, arcades... et les détails ou décors architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits.
- Les vérandas doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur lesquelles elles sont implantées.
- L'aspect des annexes doit être en harmonie avec celui du bâtiment principal.

FAÇADES

MURS

- Les murs, sauf ceux en bois, doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celle du pisé. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers.
- Les murs en bois doivent :
 - soit conserver l'aspect naturel du bois ;
 - soit être de couleurs proches de celle du pisé. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers.
- Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.

OUVERTURES

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une harmonie quant à leur disposition et leur dimension.
- Les couleurs des volets, menuiseries, huisseries et garde-corps doivent être en harmonie avec celles des façades et les tons vifs sont interdits.
- Les brise-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages et plaques de tôle, apposés sur les garde-corps sont interdits.

TOITURES

PANS ET TOITURES-TERRASSES

- Les toitures-terrasses sont autorisées :
 - uniquement si elles sont entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales ;
 - et sous réserve de ne pas créer de stagnation d'eau à l'air libre.

- Les toitures à pans doivent avoir au moins deux pans avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- La pente des toitures à pans doit être supérieure à 35 %.
- Les toitures à un pan sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
 - Les extensions et volumes annexes sous réserve qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de taille plus importante (leur pente n'est pas réglementée) ;
 - Les extensions et annexes implantées en limite séparative, sous réserve que leur hauteur au faîtage, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres (leur pente n'est pas réglementée).

DEBORDS

- Les toitures à pans doivent, sauf en limite séparative, comporter un débord d'au moins 0,5 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur (chéneau compris).

COUVERTURES

- Les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles de couleur rouge.
- Les vérandas, pergolas, marquises et auvents doivent être en harmonie avec la construction principale (volumétrie, intégration...).

OUVERTURES DANS LES TOITURES

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).
- Les châssis à tabatière doivent être disposés en harmonie avec les rythmes des façades et être intégrés sans saillie dans l'épaisseur de la toiture.

PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES

- Les panneaux solaires doivent être :
 - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, intégrés aux toitures des constructions ou, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci ;
 - soit posés sur les toitures-terrasses sans dépasser le niveau haut de l'acrotère.

X.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

X.2.3.1. PLANTATIONS

- Les nouvelles plantations de haies doivent être constituées uniquement d'essences locales variées.

X.2.3.2. INSERTION DANS LA TOPOGRAPHIE

- En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits.

X.2.3.3. COEFFICIENT DE BIOTOPE

SECTEURS Ne et Nc

- Les surfaces des terrains non occupées par des constructions, des installations, des aménagements ou des ouvrages ne doivent pas être imperméabilisées.
- Au moins 50 % de la superficie des aires de stationnement ouvertes au public doivent être non imperméabilisées.

X.2.4. STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

X.3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

X.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

X.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

X.3.2.1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puissage, pompage, captage) est admise pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et d'alimentation humaine.
- Toute construction ou installation dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

X.3.2.2. ELECTRICITE

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains privés.

X.3.2.3. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'assainissement des eaux usées doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement des eaux usées.

X.3.2.4. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

- L'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement des eaux pluviales.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

X.3.2.5. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privés.