

Mairie de SAINT ETIENNE DES SORTS
30 200



G2C environnement – Délégation Urbanisme Sud-Est

Parc d'Activité Point rencontre

2 avenue Madeleine Bonnaud

13770 VENELLES

COMMUNE DE
SAINT ETIENNE DES SORTS
DEPARTEMENT DU GARD

PLAN LOCAL D'URBANISME

4 – REGLEMENT

3^{ème} Révision Simplifiée	8/12/2010	-	29/11/2011
2^{ème} Révision Simplifiée	12/07/2010	-	2/08/2011
2^{ème} Modification	12/07/2010	-	21/06/2011
1^{ère} Modification	12/11/2007	-	22/05/2008
Elaboration	23/01/2002	08/02/2005	05/12/2005
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	approbation

Signature et cachet de la mairie :

Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine

AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS - BORDEAUX - BRIVE - CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - PARIS - ROUEN

Siège : Parc d' Activités Point Rencontre - 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail :

siege@g2c.fr

G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N°de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr

TABLE DES MATIERES

TITRE I – Dispositions applicables aux zones Urbaines 10

Chapitre I – zones Ua et Uai..... 11

Section I – Nature de l'utilisation et de l'occupation du sol

Article Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article Ua 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Section II – Conditions de l'Occupation des sols

Article Ua 3 – Accès et voirie

Article Ua 4 – Desserte par les réseaux

Article Ua 5 – Caractéristiques des terrains

Article Ua 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article Ua 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article Ua 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article Ua 9 – Emprise au sol

Article Ua 10 – Hauteur des constructions

Article Ua 11 – Aspect extérieur des constructions

Article Ua 12 – Stationnement des véhicules

Article Ua 13 – Espaces libres et plantations

Section III – Possibilités d'occupation des sols

Article Ua 14 – Possibilités maximales d'occupation des sols

TITRE II – Dispositions applicables aux zones d'Urbanisation Future.....20

Chapitre I – zone AUep 21

Section I – Nature de l'utilisation et de l'occupation du sol

Article AUep 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article AUep 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Section II – Conditions de l'Occupation des sols

Article AUep 3 – Accès et voirie

Article AUep 4 – Desserte par les réseaux

Article AUep 5 – Caractéristiques des terrains

Article AUep 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article AUep 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article AUep 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article AUep 9 – Emprise au sol

Article AUep 10 – Hauteur des constructions

Article AUep 11 – Aspect extérieur des constructions

Article AUep 12 – Stationnement des véhicules

Article AUep 13 – Espaces libres et plantations

Section III – Possibilités d'occupation des sols

Article AUep 14 – Possibilités maximales d'occupation des sols

Chapitre II – zone AUpa et AUpai29

Section I – Nature de l'utilisation et de l'occupation du sol

Article AUpa 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article AUpa 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Section II – Conditions de l'Occupation des sols

Article AUpa 3 – Accès et voirie

Article AUpa 4 – Desserte par les réseaux

Article AUpa 5 – Caractéristiques des terrains

Article AUpa 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article AUpa 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article AUpa 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article AUpa 9 – Emprise au sol

Article AUpa 10 – Hauteur des constructions

Article AUpa 11 – Aspect extérieur des constructions

Article AUpa 12 – Stationnement des véhicules

Article AUpa 13 – Espaces libres et plantations

Section III – Possibilités d'occupation des sols

Article AUpa 14 – Possibilités maximales d'occupation des sols

Chapitre III – zone AUfb et AUfbi39

Section I – Nature de l'utilisation et de l'occupation du sol

Article AUfb 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article AUfb 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Section II – Conditions de l'Occupation des sols

Article AUfb 3 – Accès et voirie

Article AUfb 4 – Desserte par les réseaux

Article AUfb 5 – Caractéristiques des terrains

Article AUfb 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article AUfb 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article AUfb 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article AUfb 9 – Emprise au sol

Article AUfb 10 – Hauteur des constructions

Article AUfb 11 – Aspect extérieur des constructions

Article AUfb 12 – Stationnement des véhicules

Article AUfb 13 – Espaces libres et plantations

Section III – Possibilités d'occupation des sols

Article AUfb 14 – Possibilités maximales d'occupation des sols

Chapitre IV – zones AUz49

Section I – Nature de l'utilisation et de l'occupation du sol

Article AUz 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article AUz 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Section II – Conditions de l'Occupation des sols

Article AUz 3 – Accès et voirie

Article AUz 4 – Desserte par les réseaux

Article AUz 5 – Caractéristiques des terrains

Article AUz 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article AUz 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article AUz 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article AUz 9 – Emprise au sol

Article AUz 10 – Hauteur des constructions

Article AUz 11 – Aspect extérieur des constructions

Article AUz 12 – Stationnement des véhicules

Article AUz 13 – Espaces libres et plantations

Section III – Possibilités d'occupation des sols

Article AUz 14 – Possibilités maximales d'occupation des sols

Chapitre V – zone AUe 1/4

Section I – Nature de l'utilisation et de l'occupation du sol

Article AUe 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article AUe 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Section II – Conditions de l'Occupation des sols

Article AUe 3 – Accès et voirie

Article AUe 4 – Desserte par les réseaux

Article AUe 5 – Caractéristiques des terrains

Article AUe 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article AUe 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article AUe 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article AUe 9 – Emprise au sol

Article AUe 10 – Hauteur des constructions

Article AUe 11 – Aspect extérieur des constructions

Article AUe 12 – Stationnement des véhicules

Article AUe 13 – Espaces libres et plantations

Section III – Possibilités d'occupation des sols

Article AUe 14 – Possibilités maximales d'occupation des sols

TITRE III – Dispositions applicables aux zones Agricoles.....54

Chapitre I – zones A et Ai.....55

Section I – Nature de l'utilisation et de l'occupation du sol

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Section II – Conditions de l'Occupation des sols

Article A 3 – Accès et voirie

Article A 4 – Desserte par les réseaux

Article A 5 – Caractéristiques des terrains

Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article A 9 – Emprise au sol

Article A 10 – Hauteur des constructions

Article A 11 – Aspect extérieur des constructions

Article A 12 – Stationnement des véhicules

Article A 13 – Espaces libres et plantations

Section III – Possibilités d'occupation des sols

Article A 14 – Possibilités maximales d'occupation des sols

Chapitre II – zones Ap et Api 63

Section I – Nature de l'utilisation et de l'occupation du sol

Article Ap 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article Ap 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Section II – Conditions de l'Occupation des sols

Article Ap 3 – Accès et voirie

Article Ap 4 – Desserte par les réseaux

Article Ap 5 – Caractéristiques des terrains

Article Ap 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article Ap 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article Ap 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article Ap 9 – Emprise au sol

Article Ap 10 – Hauteur des constructions

Article Ap 11 – Aspect extérieur des constructions

Article Ap 12 – Stationnement des véhicules

Article Ap 13 – Espaces libres et plantations

Section III – Possibilités d'occupation des sols

Article Ap 14 – Possibilités maximales d'occupation des sols

TITRE IV – Dispositions applicables aux zones Naturelles..... 69

Chapitre I – zones N et Ni..... 70

Section I – Nature de l'utilisation et de l'occupation du sol

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Section II – Conditions de l'Occupation des sols

Article N 3 – Accès et voirie

Article N 4 – Desserte par les réseaux

Article N 5 – Caractéristiques des terrains

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article N 9 – Emprise au sol

Article N 10 – Hauteur des constructions

Article N 11 – Aspect extérieur des constructions

Article N 12 – Stationnement des véhicules

Article N 13 – Espaces libres et plantations

Section III – Possibilités d'occupation des sols

Article N 14 – Possibilités maximales d'occupation des sols

Chapitre II – zone Nr75

Section I – Nature de l'utilisation et de l'occupation du sol

Article Nr 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article Nr 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Section II – Conditions de l'Occupation des sols

Article Nr 3 – Accès et voirie

Article Nr 4 – Desserte par les réseaux

Article Nr 5 – Caractéristiques des terrains

Article Nr 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article Nr 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article Nr 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article Nr 9 – Emprise au sol

Article Nr 10 – Hauteur des constructions

Article Nr 11 – Aspect extérieur des constructions

Article Nr 12 – Stationnement des véhicules

Article Nr 13 – Espaces libres et plantations

Section III – Possibilités d'occupation des sols

Article Nr 14 – Possibilités maximales d'occupation des sols

Chapitre III – zone Nc.....79

Section I – Nature de l'utilisation et de l'occupation du sol

Article Nc 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article Nc 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Section II – Conditions de l'Occupation des sols

Article Nc 3 – Accès et voirie

Article Nc 4 – Desserte par les réseaux

Article Nc 5 – Caractéristiques des terrains

Article Nc 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article Nc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article Nc 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article Nc 9 – Emprise au sol

Article Nc 10 – Hauteur des constructions

Article Nc 11 – Aspect extérieur des constructions

Article Nc 12 – Stationnement des véhicules

Article Nc 13 – Espaces libres et plantations

Section III – Possibilités d'occupation des sols

Article Nc 14 – Possibilités maximales d'occupation des sols

Chapitre III – zone Ncl.....84

Section I – Nature de l'utilisation et de l'occupation du sol

Article Ncl 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article Ncl 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Section II – Conditions de l'Occupation des sols

Article Ncl 3 – Accès et voirie

Article Ncl 4 – Desserte par les réseaux

Article Ncl 5 – Caractéristiques des terrains

Article Ncl 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article Ncl 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article Ncl 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article Ncl 9 – Emprise au sol

Article Ncl 10 – Hauteur des constructions

Article Ncl 11 – Aspect extérieur des constructions

Article Ncl 12 – Stationnement des véhicules

Article Ncl 13 – Espaces libres et plantations

Section III – Possibilités d'occupation des sols

Article Ncl 14 – Possibilités maximales d'occupation des sols

Chapitre IV – zone Nst..... 1/2

Section I – Nature de l'utilisation et de l'occupation du sol

Article Nst 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article Nst 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Section II – Conditions de l'Occupation des sols

Article Nst 3 – Accès et voirie

Article Nst 4 – Desserte par les réseaux

Article Nst 5 – Caractéristiques des terrains

Article Nst 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article Nst 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article Nst 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article Nst 9 – Emprise au sol

Article Nst 10 – Hauteur des constructions

Article Nst 11 – Aspect extérieur des constructions

Article Nst 12 – Stationnement des véhicules

Article Nst 13 – Espaces libres et plantations

Section III – Possibilités d'occupation des sols

Article Nst 14 – Possibilités maximales d'occupation des sols

Chapitre V – zone Nca 1/2

Section I – Nature de l'utilisation et de l'occupation du sol

Article Nca 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article Nca 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Section II – Conditions de l'Occupation des sols

Article Nca 3 – Accès et voirie

Article Nca 4 – Desserte par les réseaux

Article Nca 5 – Caractéristiques des terrains

Article Nca 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article Nca 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article Nca 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article Nca 9 – Emprise au sol

Article Nca 10 – Hauteur des constructions

Article Nca 11 – Aspect extérieur des constructions

Article Nca 12 – Stationnement des véhicules

Article Nca 13 – Espaces libres et plantations

Section III – Possibilités d'occupation des sols

Article Nca 14 – Possibilités maximales d'occupation des sols



Titre I – Dispositions applicables aux Zones Urbaines





Chapitre I - Zones Ua et Uai

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Ua 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits :

- les établissements de récupération de métaux et de carcasses de véhicules hors d'usage, et, plus généralement, les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...)
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments agricoles.



Article Ua 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques) est autorisée.

Dans les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- ou le caractère des constructions avoisinantes.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Est soumise à autorisation ou à déclaration la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

Dans le secteur Uai :

- La sous-face du plancher occupable le plus bas doit se trouver à 25 cm au-dessus de la cote des plus hautes connues ou collectées,

- Toute utilisation ou occupation du sol doit être en outre conforme aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en vigueur. En absence éventuelle de Plan de Prévention des Risques d'Inondation, le projet doit être justifié en regard du risque d'inondation, conçu en fonction de ce risque et doit ne pas aggraver le risque,
- Aucun volume utilisable ou occupable ne peut être créé sous le niveau submersible,
- Les clôtures doivent être transparentes hydrauliquement.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article Ua 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire les besoins des constructions projetées, notamment en ce qui



concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article Ua 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.





Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Article Ua 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

Article Ua 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Sauf pour les équipements publics, l'alignement sur rue est obligatoire.

Article Ua 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

En façade sur rue, les constructions sont obligatoirement en ordre continu jointif, établies d'une limite latérale à l'autre.





Article Ua 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Les constructions sont accolées les unes aux autres, sauf les équipements publics.

Article Ua 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article Ua 10 - Hauteur des Constructions

Sauf pour l'îlot de l'église, la hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande hauteur des immeubles existants de l'îlot construit.

Pour l'îlot de l'église, la hauteur maximale est fixée à la plus grande hauteur des bâtiments de l'îlot, l'église mise à part.

Article Ua 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.





Pour un ravalement, ou une rénovation sans modification notable ni changement de destination, d'une construction existante, les façades doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques propres.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité et d'une texture semblables à celles des enduits traditionnels locaux.

La hauteur maximale des façades sur rue est celle de la plus haute des façades sur rue de l'îlot.

Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur. Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée. Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être au moins camouflés.

Le matériau de couverture en rampant est la tuile canal de terre cuite. En surface plane, il est obligatoirement en matériau de teinte naturelle, teinté





dans la masse, teinte harmonisée avec la couleur des toitures en tuile traditionnelles.

Les parties de toiture en rampant doivent couvrir au moins deux tiers de l'emprise bâtie. Les garde-corps doivent être pleins, en continuité des façades et de même apparence que celles-ci. Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Dans le cas où ils sont disposés en superstructure sur le toit, leur épaisseur ne doit pas dépasser vingt centimètres.

Les murs de clôtures ne devront pas excéder la hauteur des plus hauts murs existants dans la rue. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent être identiques aux façades des bâtiments qui les prolongent. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Article Ua 12 - Stationnement des Véhicules

Il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;





- bureaux : une place par vingt cinq mètres carrés de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations de fonction : une place extérieure et une place intérieure.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de trois cents mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

Article Ua 13 - Espaces libres et Plantations

Non réglementés.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article Ua 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.





Titre II – Dispositions applicables aux Zones d'Urbanisation Future





Chapitre I - Zone AUep

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUep 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Toutes sauf celles mentionnées à l'article AUep 2.

Article AUep 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Sont seuls admis dans l'ensemble de la zone, les équipements publics ainsi que l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques).

Dans les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.





S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- ou le caractère des constructions avoisinantes.

Est soumise à autorisation ou à déclaration la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUep 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.





Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article AUep 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.





Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Article AUep 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

Article AUep 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre.





Article AUep 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Un espace libre de cinq mètres entre le bâtiment et la clôture est exigé. La largeur de la haie et de la clôture ne peut être comprise dans cet espace libre.

Article AUep 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Les bâtiments sont soit accolés, soit séparés par une distance permettant le passage libre des véhicules de sécurité.

Article AUep 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article AUep 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres.





Article AUep 11 - Aspect extérieur des Constructions

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'activité, les panneaux indicateurs sont autorisés sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement.

Les toitures auront une pente maximale de 33 %. Les toitures terrasses sont admises. Les toitures végétalisées sont préconisées.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être au moins camouflés.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Dans le cas où ils sont disposés en superstructure sur le toit, leur épaisseur ne doit pas dépasser vingt centimètres.

Admises dans le cas de nécessité de protection justifiée, les clôtures ne doivent pas dépasser deux mètres et doivent être constituées d'un grillage





en panneau plastifié avec poteau cornière métallique. Elles sont obligatoirement implantées avec un recul d'un mètre par rapport à la limite avec le domaine public et doublées d'une haie végétale, obligatoirement continue, implantée du côté de la voie publique. Dans le cas où il n'y a pas de clôture, la haie végétale marquant la limite peut être discontinue.

Dans tous les cas, les soubassements sont interdits et le niveau du sol modelé devra être en continuité avec le sol modelé des espaces publics.

Article AUep 12 - Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Article AUep 13 - Espaces libres et Plantations

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain.

La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace végétalisé, de six arbres de haut jet.





Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

Les aires de stockage de tout matériau, citerne, local technique doivent être ceinturés par une haie végétale continue.

Les clôtures sont obligatoirement doublées par une haie végétale, implantée du côté de la voie publique.

La haie végétale est également obligatoire en limite séparative. Elle peut être discontinue s'il n'y a pas de clôture.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article AUep 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.





Chapitre II - Zone AUpa et AUpai

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUpa 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits:

- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements de récupération de métaux et de carcasses de véhicules hors d'usage, et, plus généralement, les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...) ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les installations légères de loisirs ;
- L'ouverture de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés ou d'une profondeur de plus de deux mètres ;



Article AUpa 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ainsi que l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques).

Dans les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- ou le caractère des constructions avoisinantes.

Est soumise à autorisation ou à déclaration la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.



Dans le secteur AUpai :

- La sous-face du plancher occupable le plus bas doit se trouver à 25 cm au-dessus de la cote des plus hautes connues ou collectées,
- Toute utilisation ou occupation du sol doit être en outre conforme aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en vigueur. En absence éventuelle de Plan de Prévention des Risques d'Inondation, le projet doit être justifié en regard du risque d'inondation, conçu en fonction de ce risque et doit ne pas aggraver le risque,
- Aucun volume utilisable ou occupable ne peut être créé sous le niveau submersible,
- Les clôtures doivent être transparentes hydrauliquement.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUpa 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.





Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire les besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées qui répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voiries nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise au moins égale à six mètres.

Article AUpa 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.





Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Article AUpa 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

Article AUpa 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement, soit en retrait d'au moins cinq mètres.

Sauf sur la voie publique, les saillies d'auvent ou de balcon sont autorisées jusqu'à un mètre du nu le plus avancé de la façade.





Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles précédemment édictées, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions de non-conformité.

Les constructions annexes (garage, abris de jardin) ne peuvent pas être implantées dans l'espace situé entre la voie publique et le bâtiment principal.

Article AUpa 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à quatre mètres.

Article AUpa 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Les bâtiments annexes doivent être accolés au bâtiment principal.

Les constructions non contigües doivent être séparées d'une distance minimale de 5 mètres.

Article AUpa 9 - Emprise au Sol

L'emprise au sol cumulée des bâtiments sur une propriété ne peut excéder 30 % de sa surface.





Article AUpa 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant à l'aplomb de la façade.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sauf pour les constructions situées en limite séparative de propriété, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder huit mètres.

Pour les constructions situées en limite séparative de propriété (sauf lorsque la propriété voisine est à destination de voie ou de chemin privés), la hauteur maximale de toute partie de la construction située à moins de trois mètres de la limite séparative ne doit pas excéder trois mètres.

Article AUpa 11 - Aspect extérieur des Constructions

L'architecture contemporaine, l'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les façades principales doivent être orientées vers le sud, entre le sud-est et le sud-ouest.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être au moins camouflés.





Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Dans le cas où ils sont disposés en superstructure sur le toit, leur épaisseur ne doit pas dépasser vingt centimètres.

Article AUpa 12 - Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par vingt cinq mètres carrés de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations de fonction : une place extérieure et une place intérieure.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de trois cents mètres du premier, les surfaces de





stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

Article AUpa 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les équipements et les plantations.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les clôtures et les murs de clôture ne doivent pas dépasser deux mètres de hauteur. Les clôtures grillagées sont obligatoirement doublées par une haie végétale, implantée du côté de la voie publique. Les murs de clôture doivent être transparents hydrauliquement.

La haie végétale peut être discontinue s'il n'y a pas de clôture.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Dans tous les cas, les soubassements sont interdits et le niveau du sol modelé devra être en continuité avec le sol modelé des espaces publics.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins deux arbres de haut jet par cent mètres carrés.





Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article AUpa 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

COS = 0,3

Ce COS ne s'applique pas aux équipements publics.





Chapitre III - Zone AUfb et AUfbi

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUfb 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol mentionnées ci-dessous :

- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements de récupération de métaux et de carcasses de véhicules hors d'usage, et, plus généralement, les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...) ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les installations légères de loisirs ;
- L'ouverture de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés ou d'une profondeur de plus de deux mètres.



Article AUfb 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques) est autorisée.

Dans les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- ou le caractère des constructions avoisinantes.

Est soumise à autorisation ou à déclaration la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.



Dans le secteur AUfbi :

- La sous-face du plancher occupable le plus bas doit se trouver à 25 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou collectées,
- Toute utilisation ou occupation du sol doit être en outre conforme aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en vigueur. En absence éventuelle de Plan de Prévention des Risques d'Inondation, le projet doit être justifié en regard du risque d'inondation, conçu en fonction de ce risque et doit ne pas aggraver le risque,
- Aucun volume utilisable ou occupable ne peut être créé sous le niveau submersible,
- Les clôtures doivent être transparentes hydrauliquement.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUfb 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.





Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire les besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article AUfb 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.





Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrains ou encastrés).

Article AUfb 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

Article AUfb 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement, soit en retrait d'au moins trois mètres et d'au plus 5 mètres.

Si le bâtiment est en retrait, une clôture continue, formée d'un mur, d'une haie vive ou d'un muret surmonté d'une grille rigide, dans l'alignement est obligatoire.





Les constructions annexes (garages, abris de jardin) ne peuvent pas être implantées dans l'espace situé entre la voie publique et le bâtiment principal.

Article AUfb 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

En façade sur rue, les constructions sont obligatoirement en ordre continu jointif, établies d'une limite latérale à l'autre.

Si les constructions ne sont pas accolées à la limite séparative, le passage des véhicules de secours doit être possible entre elles.

Article AUfb 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Les bâtiments annexes doivent être contigus à l'un des bâtiments principaux.

Article AUfb 9 - Emprise au Sol

L'emprise au sol cumulée des bâtiments sur une propriété doit être comprise entre 40 % et 60 % de sa surface.





Article AUfb 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Article AUfb 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Pour un ravalement, ou une rénovation sans modification notable ni changement de destination, d'une construction existante, les façades doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques propres.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.





Le revêtement des façades doit être d'une tonalité et d'une texture semblables à celles des enduits traditionnels locaux.

La hauteur maximale des façades sur rue est celle de la plus haute des façades sur rue de l'îlot.

Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur. Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être au moins camouflés.

Le matériau de couverture en rampant est la tuile canal de terre cuite. En surface plane, il est obligatoirement en matériau de teinte naturelle, teinté dans la masse, teinte harmonisée avec la couleur des toitures en tuile traditionnelles.

Les parties de toiture en rampant doivent couvrir au moins deux tiers de l'emprise bâtie. Les garde-corps doivent être pleins, en continuité des façades et de même apparence que celles-ci.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Dans le cas où ils sont disposés en superstructure sur le toit, leur épaisseur ne doit pas dépasser vingt centimètres.

Les murs de clôtures ne devront pas excéder la hauteur des plus hauts murs existants dans la rue. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent être identiques aux façades des bâtiments qui les prolongent. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.





Article AUfb 12 - Stationnement des Véhicules

Il est exigé au moins une place de garage par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de trois cents mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

Article AUfb 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, accès, cheminements, équipements et plantations.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les clôtures grillagées sont obligatoirement doublées d'une haie végétale implantée du côté de la voie publique et taillée. Leur hauteur adulte est d'au moins deux mètres en limite sur voie, et d'au plus deux mètres en limite séparative.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.





Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article AUfb 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

COS = 0,8

Ce COS ne s'applique pas aux équipements publics.





Chapitre IV - Zone AUz

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUz 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol sauf celles établies dans le cadre d'une ZAC.

Dans les zones à risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain, toute construction est interdite.

Article AUz 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Dans le cadre d'une ZAC, sont admises dans l'ensemble de la zone les constructions à usage :

- de logement,
- de services,
- artisanal.





L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques) est autorisée.

Dans les zones à risque technologique dû à la présence de déchets industriels ou domestiques, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une décontamination complète du site.

Dans les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

La sous-face du plancher occupable le plus bas doit se trouver à 25 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou collectée

Toute utilisation ou occupation du sol doit être en outre conforme aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en vigueur. En absence éventuelle de Plan de Prévention des Risques d'Inondation, le projet doit être justifié en regard du risque d'inondation, conçu en fonction de ce risque et ne doit pas aggraver le risque.

Aucun volume utilisable ou occupable ne peut être créé sous le niveau submersible.

Est soumise à autorisation ou à déclaration la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.





Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUz 3 - Accès et Voirie

Sans objet.

Article AUz 4 - Desserte par les Réseaux

Sans objet.

Article AUz 5 - Caractéristiques des Terrains

Sans objet.

Article AUz 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Sans objet.





Article AUz 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Sans objet.

Article AUz 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Sans objet.

Article AUz 9 - Emprise au Sol

Sans objet.

Article AUz 10 - Hauteur des Constructions

Sans objet.





Article AUz 11 - Aspect extérieur des Constructions

Sans objet.

Article AUz 12 - Stationnement des Véhicules

Sans objet.

Article AUz 13 - Espaces libres et Plantations

Sans objet.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article AUz 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Sans objet.



Chapitre V- Zone Aue

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation des équipements manquants (y compris création d'un hydrant supplémentaire normalisé) et à la réalisation d'un aménagement de sécurité au niveau du carrefour RD 138/ancienne RD165 validé par le Conseil Général. Elle devra prendre la forme d'une opération d'ensemble.

Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUe 1 – Occupations et Utilisations du Sols interdites

Sont interdites dans l'ensemble de la zone les constructions à usage :

- d'exploitation agricole ou forestière
- d'hébergement hôtelier
- d'industrie
- d'habitation

Article AUe 2 – Occupations et Utilisations du Sols soumises à des conditions particulières

Sont admises dans l'ensemble de la zone :

- les constructions à usage de commerces, bureaux, artisanat, dans le cadre d'une seule opération d'ensemble et sous réserve que la sous-face des planchers habitables les plus bas se trouve à PHE + 0,30m
- les clôtures sous réserve qu'elles soient transparentes à l'eau
- L'édification des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques) est autorisée sous réserve du respect d'une hauteur de PHE + 0,30m, ou qu'ils soient étanches.

Toute utilisation ou occupation du sol doit être en outre conforme aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en vigueur.

Section II – Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUe 3 – Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 683 du Code Civil

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire les besoins des constructions projetées,

notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Les accès directs sur la RD 138 sont interdits.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article AUe 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Electricité et téléphone :

Les branchements aux réseaux électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Article AUe 5 – Caractéristiques des terrains

Néant

Article AUe 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en limite de la voie publique ou avec un recul au moins égal à 4m.

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 15m par rapport à l'axe de la RD 138.

Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles précédemment édictées, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions de non-conformité.

Article AUe 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantés en limite séparative ou avec un recul au moins égal à 4 mètres.

Article AUe 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions sont soit accolées, soit séparés par une distance permettant le passage libre des véhicules de sécurité d'au moins 4m.

Article AUe 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des constructions sur l'ensemble de la zone ne peut excéder 70% de sa surface.

Article AUe 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Le niveau de sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant à l'aplomb de la façade.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 8 mètres au faîtage.

Article AUe 11 – Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition. Elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents, sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'activité, les panneaux indicateurs sont autorisés sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement.

Les toitures auront une pente maximale de 33%. Les toitures terrasses sont admises. Les toitures végétalisées sont préconisées.

Les canalisations autres que les descentes d'eaux pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent au moins être camouflés.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Dans le cas où ils sont disposés en superstructure sur le toit, leur épaisseur ne peut pas dépasser 20 centimètres.

La hauteur des clôtures ne doivent pas dépasser deux mètres et celle-ci doivent être constituées soit d'une haie végétale, soit d'un grillage doublé d'une haie végétale. Les soubassements maçonnés sont interdits.

Article AUe 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- bureaux : 1 place par 25m² de surface de plancher hors œuvre,
- artisanat : une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher hors œuvre,
- commerces : une place de stationnement par 30m² de surface de vente
- commerces à usage de restaurant : 1 place de stationnement pour 2 places de restaurant

Article AUe 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de services sont obligatoirement végétalisées. Elles représentent au moins 10% de la superficie totale du terrain.

La densité des plantations doit être au minimum, pour 100m² d'espace végétalisé, de deux arbres de haut jet.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

Les aires de stockage de tout matériau, citerne, local technique doivent être ceinturés par une haie végétale continu.

Les haies, arbres, arbustes et massifs sont obligatoirement constituées d'essences locales différentes et variées.

Section III – Possibilités d'Occupation des Sols

Article AUe 14 – Possibilités maximales d'occupation des sols

Sans objet.



Titre III – Dispositions applicables aux Zones Agricoles





Chapitre I - Zones A et Ai

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article A 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article A 2 ci-dessous.

Article A 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Sont admis :

- les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ;
- les serres de production ;
- les équipements publics,
- l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques).





Dans les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- ou le caractère des constructions avoisinantes.

Est soumise à autorisation ou à déclaration la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

En secteur A_i, seuls sont autorisés les ouvrages destinés à la lutte contre l'inondabilité des lieux.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article A 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.





Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions et occupations projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions et utilisations projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis la voie publique sur chaque terrain.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces voies doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.





Article A 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes si elle existe. L'alimentation privée en eau potable peut être autorisée, si elle est réglementairement conçue et exploitée.

Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe. L'assainissement autonome peut être autorisé sur justification de la faisabilité de cet assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant ou vers les exutoires naturels.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être alimentée en électricité et accessible téléphoniquement. L'alimentation électrique autonome est possible. La couverture de téléphonie mobile satisfait à l'obligation.

Les branchements aux réseaux, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).





Borne incendie :

Toute construction doit disposer d'une borne incendie d'un modèle agréé, correctement alimentée et facilement accessible par les services de secours, ou d'un stockage d'eau, accessible aux véhicules de sécurité, maintenu en état de servir.

Article A 5 - Caractéristiques des Terrains

La superficie et la configuration des terrains doivent satisfaire aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages d'eau.

Article A 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Sauf indications contraires, mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins dix mètres des voies et chemins publics et privés ouverts à la circulation.

Article A 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.





Article A 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article A 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article A 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à dix mètres.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, ainsi que pour les silos à grain et les cuves à vin.





Article A 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Dans le cas où ils sont disposés en super-structure sur le toit, leur épaisseur ne doit pas dépasser vingt centimètres.

Les murs des bâtiments et les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Les toits plats sont autorisés s'ils sont végétalisés.

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée. Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être au moins camouflés.





Article A 12 - Stationnement des Véhicules

Non réglementé.

Article A 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article A 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.





Chapitre II - Zones Ap et Api

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Ap 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes nouvelles constructions.

Article Ap 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques) est autorisée.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :





- la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- ou le caractère des constructions avoisinantes.

Est soumise à autorisation ou à déclaration la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

En secteur Api, seuls sont autorisés les ouvrages destinés à la lutte contre l'inondabilité des lieux.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article Ap 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions et occupations projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent





satisfaire aux besoins des constructions et utilisations projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis la voie publique sur chaque terrain.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces voies doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article Ap 4 - Desserte par les Réseaux

Sans objet.

Article Ap 5 - Caractéristiques des Terrains

La superficie et la configuration des terrains doivent satisfaire aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages d'eau.





Article Ap 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Sans objet.

Article Ap 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Sans objet.

Article Ap 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Sans objet.

Article Ap 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.





Article Ap 10 - Hauteur des Constructions

Sans objet.

Article Ap 11 - Aspect extérieur des Constructions

Sans objet.

Article Ap 12 - Stationnement des Véhicules

Non réglementé.

Article Ap 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.





Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article Ap 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.





Titre IV – Dispositions applicables aux Zones Naturelles





Chapitre I - Zones N et Ni

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article N 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les nouvelles constructions.

Article N 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés. Les demandes de défrichement y font l'objet d'un rejet de plein droit,
- la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

Les études archéologiques, les fouilles ou toute autre action propre à évaluer l'intérêt du patrimoine archéologique et les moyens de le protéger sont autorisés.





Sont également admis les constructions pour la réduction des nuisances liées au passage de la voie ferrée et les équipements publics d'infrastructures.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article N 3 - Accès et Voirie

Sans objet.

Article N 4 - Desserte par les Réseaux

Sans objet.

Article N 5 - Caractéristiques des Terrains

Sans objet.

Article N 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Sans objet.





Article N 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Sans objet.

Article N 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Sans objet.

Article N 9 - Emprise au Sol

Sans objet.

Article N 10 - Hauteur des Constructions

Sans objet.





Article N 11 - Aspect extérieur des Constructions

Sans objet.

Article N 12 - Stationnement des Véhicules

Sans objet.

Article N 13 - Espaces libres et Plantations

Sans objet.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article N 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Sans objet.







Chapitre II - Zone Nr

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Nr 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes nouvelles constructions, sauf celles mentionnées à l'article Nr 2.

Article Nr 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Sont admises les constructions et installations nécessaires à la protection, à la navigabilité et à l'équipement du fleuve Rhône ainsi que l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques).

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.





Est soumise à autorisation ou à déclaration la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article Nr 3 - Accès et Voirie

Non réglementés.

Article Nr 4 - Desserte par les Réseaux

Non réglementée.

Article Nr 5 - Caractéristiques des Terrains

Sans objet.





Article Nr 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

Article Nr 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

Article Nr 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article Nr 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.





Article Nr 10 - Hauteur des Constructions

Non réglementée.

Article Nr 11 - Aspect extérieur des Constructions

Non réglementé.

Article Nr 12 - Stationnement des Véhicules

Non réglementé.

Article Nr 13 - Espaces libres et Plantations

Non réglementés.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article Nr 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.





Chapitre III - Zone Nc

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Nc 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les nouvelles constructions, sauf celles mentionnées à l'article Nc 2.

Article Nc 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Sont admises les constructions et installations nécessaires à la conservation de monuments ou sites archéologiques et à leur valorisation auprès du public (zones d'accueil du public). Toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de les protéger.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques) est autorisée.





S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- ou le caractère des constructions avoisinantes.

Est soumise à autorisation ou à déclaration la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article Nc 3 - Accès et Voirie

Non réglementés.

Article Nc 4 - Desserte par les Réseaux

Non réglementée.





Article Nc 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

Article Nc 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

Article Nc 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

Article Nc 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.





Article Nc 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article Nc 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres.

Article Nc 11 - Aspect extérieur des Constructions

L'aspect extérieur des constructions doit être compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Article Nc 12 - Stationnement des Véhicules

Non réglementé.

Article Nc 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction comprend un aménagement extérieur et paysager.
L'imperméabilisation des espaces libres est interdite.





Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article Nc 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Sans objet.





Chapitre III - Zone Ncl

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Ncl 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article Ncl 2 ci-dessous.

Article Ncl 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques) est autorisée.

Sont autorisés l'extension mesurée du bâti existant sans changement de destination et le changement de destination à l'intérieur du volume du bâti existant, ainsi que les piscines et les équipements sportifs liés aux habitations.

Dans les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.





S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Les clôtures doivent être transparentes hydrauliquement.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- ou le caractère des constructions avoisinantes.

Est soumise à autorisation ou à déclaration la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article Ncl 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.





Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire les besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article Ncl 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes, si la distribution publique est présente à moins de trois cents mètres.

L'alimentation en eau potable privée n'est tolérée que si les règles sanitaires sont respectées.





Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. L'assainissement autonome, conforme à la réglementation applicable, correctement conçu et dimensionné, est possible si le projet n'est pas raccordable au réseau public. Le dispositif de rejet doit être à plus de quinze mètres des limites parcellaires, cette distance étant comptée horizontalement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrains ou encastrés).

Article Ncl 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.





Article Ncl 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

Article Ncl 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

Article Ncl 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article Ncl 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.





Article Ncl 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur maximale est celle de la construction existante.

Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées, les antennes, etc...

Article Ncl 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Dans le cas où ils sont disposés en superstructure sur le toit, leur épaisseur ne doit pas dépasser vingt centimètres.





Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être au moins camouflés.

Les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Article Ncl 12 - Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt-cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par vingt cinq mètres carrés de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations de fonction : deux places par logement.

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au





stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de deux cents mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

Article Ncl 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les équipements et les plantations.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les clôtures grillagées sont obligatoirement doublées d'une haie végétale implantée du côté de la voie publique.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article Ncl 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.



Chapitre IV – Zone Nst

Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Nst 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les nouvelles constructions à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article Nst 2

Article Nst 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Seuls sont autorisés les aménagements, ouvrages et constructions nécessaires à l'implantation et au fonctionnement de la station d'épuration.

Section II – Conditions de l'Occupation des sols

Article Nst 3 – Accès et Voirie

Sans objet

Article Nst 4 – Desserte par les Réseaux

Sans objet

Article Nst 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article Nst 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations devront être implantées à une distance minimale de 4 m de l'emprise actuelle ou projetée des voies.

Article Nst 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les ouvrages d'exploitation (bâtiments techniques) pourront être implantés à la limite séparative ou à une distance de 3 m minimum de la limite séparative.

Les ouvrages hydrauliques seront implantés à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

Article Nst 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article Nst 9 – Emprise au sol

Sans objet

Article Nst 10 – Hauteur des constructions

Sans objet

Article Nst 11 – Aspect extérieur des constructions

Sans objet

Article Nst 12 – Stationnement des véhicules

Sans objet

Article Nst 13 – Espaces libres et plantations

Sans objet

Section III – Possibilités d’Occupation des Sols

Article Nst 14 – Possibilités maximales d’occupation des sols

Sans objet

Chapitre V – Zone Nca

Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Nca1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les nouvelles constructions non mentionnées en Nca2

Article Nca2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont seulement autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la carrière existante.

Toute destruction du petit patrimoine bâti vernaculaire type capitelle est interdite.

Section II – Conditions de l'Occupation des sols

Article Nca3 – Accès et Voirie

Sans objet

Article Nca4 – Desserte par les Réseaux

Sans objet

Article Nca5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article Nca6 – Implantation des constructions pas rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 m de l'emprise actuelle ou projetée des voies.

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 25 m de l'axe de la RD 138.

Article Nca7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées à la limite séparative ou à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

Article Nca8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article Nca9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des bâtiments sera limitée à 50 m².

Article Nca10 – Hauteur des constructions

La hauteur totale des bâtiments est limitée à 4 m.

Article Nca11 – Aspect extérieur des constructions

Sans objet

Article Nca12 – Stationnement des véhicules

Sans objet

Article Nca13 – Espaces libres et plantations

Sans objet

Section III – Possibilités d'Occupation des Sols

Article Nca14 – Possibilités maximales d'occupation des sols

Sans objet

TITRE IV - Dispositions applicables aux Zones Naturelles

Chapitre VI : Zone Npv i

Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Npv i 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les nouvelles constructions

Article Npv i 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis :

- Uniquement les constructions, installations et équipements techniques liés et nécessaires au fonctionnement du parc solaire photovoltaïque.

Le secteur est soumis à un risque d'inondation faible (zone dite de sécurité).

Section II – Conditions de l'Occupation des sols

Article Npv i 3 – Accès et Voirie

Sans objet

Article Npv i 4 – Desserte par les Réseaux

Sans objet

Article Npv i 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article Npv i 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations devront être implantées à une distance minimale de 4 m de l'emprise actuelle ou projetée des voies publiques.

Article Npv i 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations devront être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Article Npv i 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article Npv i 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 10% de la surface de la zone.

Article Npv i 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 m au faîtage.

Article Npv i 11 – Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatible avec le respect des perspectives, du paysage et l'environnement en général.

Les cabines, onduleurs/ transformateurs et postes de livraisons seront soit enduits, soit feront l'objet d'un bardage métallique ou d'un habillage de type pierre sèche et lamelles de bois.

La hauteur des clôtures est limitée à 2.5 m. Elles seront constituées de panneaux rigides soudés, doublés d'une haie vive. Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

Article Npv i 12 – Stationnement des véhicules

Sans objet

Article Npv i 13 – Espaces libres et plantations

Les haies vives seront constituées d'espèces autochtones.

Section III – Possibilités d'Occupation des Sols

Article Npv i 14 – Possibilités maximales d'occupation des sols

Sans objet