

# 2.

## Dispositions relatives aux zones urbaines (U)

Dispositions applicables à la zone UA	30
Dispositions applicables à la zone UB	41
Dispositions applicables à la zone UC	55
Dispositions applicables à la zone UD	67
Dispositions applicables à la zone UE	81

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond à un tissu urbain central de type faubourg de Meynes, dans lequel les constructions sont édifiées en ordre continu le long de la voie.

**La zone UB est soumise au risque inondation**, comme indiquée sur le plan de zonage du PPRi. Elle est, de ce fait, concernée par la réglementation relative aux zones :

- **M-U** : Risque modéré en zone urbanisée ;
  - **M-Ucu** : Risque modéré en zone urbanisée de centre-urbain ;
  - **M-NU** : Risque modéré en zone non urbanisée.
- Chapitre 7 – Dispositions applicables aux zones inondables par débordement

**L'intégralité de la zone est localisée en zone de sismicité n°3, dite modérée. A ce titre, les constructions sont soumises aux nouvelles règles de constructions parasismiques.**

- Dispositions générales – Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique

**La zone UB est en tout ou partie concernée par l'aléa ruissellement.**

- Dispositions générales – Article 8 – Règles applicables aux secteurs présentant des aléas ruissellement pluvial.

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

### Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UB, sont **interdits** :

- Les activités artisanales, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les activités industrielles, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les entrepôts ;
- Les activités agricoles et/ou forestières.

Les terrains de camping ou de caravaning, et le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du code de l'urbanisme sont interdits.

Les habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains prévus à cet effet, sont interdites.

Les dépôts à l'air libre de matériaux de démolition, matériaux de carrières et les dépôts de déchets sont interdits, sauf autorisation préalable dans le cadre d'une installation classée soumise à autorisation. Les autorisations de dépôts à l'air libre, de matériaux de construction et de déchets doivent être justifiées par les besoins d'une activité existante de travaux ou de chantier en cours.

Les installations de casse automobile sont interdites.

#### **1. Dispositions particulières aux « espaces verts à protéger » et « plantations d'alignement » remarquables répertoriés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage**

**Est interdit**, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement ».

## Article 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone UB, **sont autorisés sous conditions** :

- Les constructions destinées à de l'habitat ;
- Les constructions destinées aux activités hôtelières ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées aux commerces ;
- Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation – liées au fonctionnement de la zone, à condition qu'elles ne présentent pas de risques et n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les milieux environnants ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ;
  
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

### 1. Les éléments identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à autorisation d'urbanisme.

Les travaux et aménagements que cela soit nécessaire à une exploitation agricole ou non, devront être effectués en respectant les prescriptions suivantes :

- respecter la cohérence des formes et volumes existants,
- ne pas engendrer de modifications substantielles des façades,
- ne pas créer de surélévation du bâti existant,
- respecter l'ordonnement et les proportions des ouvertures,

Si une extension des volumes existants est justifiée, elle devra être réalisée en continuité de l'existant et sera limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Le choix des matériaux devra s'opérer dans le respect du style architectural et du caractère patrimonial des constructions existantes.

Les travaux et aménagements affectant le petit patrimoine (fontaine, puits, croix) répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront être effectués en respectant les prescriptions suivantes :

- respecter la cohérence des formes et volumes existants,
- le choix des matériaux devra s'opérer dans le respect du style architectural et du caractère patrimonial des constructions existantes.

### 2. Dispositions particulières aux « espaces verts à protéger » et « plantations d'alignement » remarquables répertoriés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et

sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.

- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace vert à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé, pour des raisons phytosanitaires et de sécurité.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article 3 - Accès et voirie

#### 1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

**La création de nouveaux accès devra respecter les conditions définies dans l'article 15 des dispositions générales relatif aux Voies nouvelles publiques ou privées.**

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En bordure des voies, les portails doivent être implantés avec un retrait de 3m par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

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

#### 2. Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### Article 4 - Desserte par les réseaux

#### 1. Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

## 2. Assainissement – Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de la mairie.

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

## 3. Assainissement – Eaux Pluviales

L'urbanisation future est possible dans cette zone à condition de respecter les dispositions constructives suivantes.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle par un dispositif approprié.

## 4. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Ils peuvent également être autorisés sous corniches. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Pour les lotissements, l'alimentation en électricité doit être réalisée via des candélabres à base consommation d'énergie, répondant aux normes en vigueur.

## Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 1. Dispositions générales

Sauf, indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- Soit, à l'alignement des voies et du domaine public existant, à modifier ou à créer.
- Soit en continuité des constructions voisines.

Les annexes et dépendances à la construction doivent s'implanter en respectant un recul de 4 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

## 2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- aux équipements liés à la voirie, aux réseaux divers et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

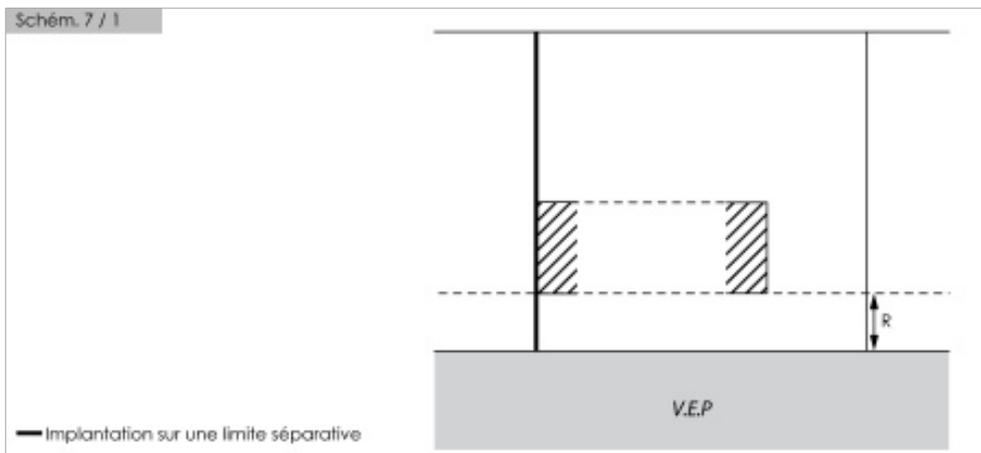
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

## Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

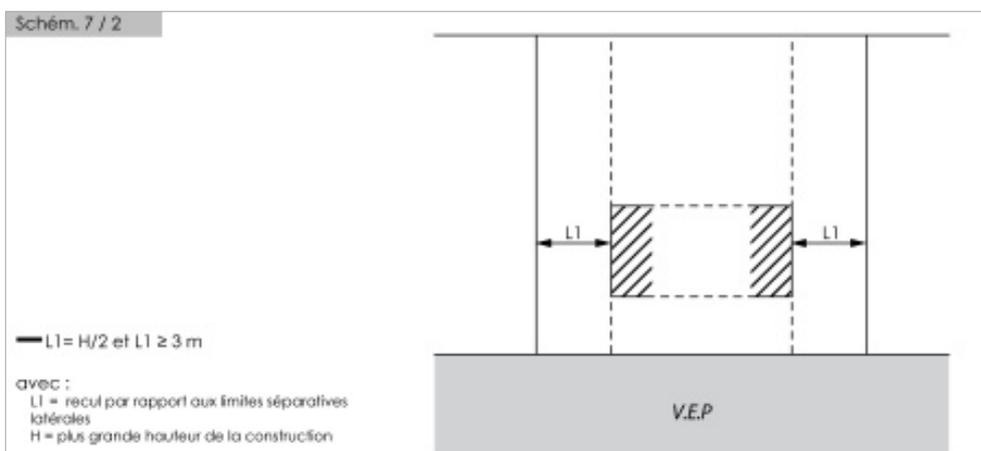
### 1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit, sur une limite séparative au minimum ;



- Soit, en respectant un retrait ( $L_1$ ) au moins égal à la moitié de la plus grande hauteur de la construction – ou à l'acrotère des toitures-terrasses – avec un minimum de 3 mètres, tous débords compris.



## 2. Dispositions particulières

Les annexes aux constructions pourront s'implanter en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la surface totale de la parcelle.

## Article 10 - Hauteur maximale des constructions

### 1. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement sans que la hauteur n'excède :

- Hauteur à l'égout : 9 mètres par rapport au terrain naturel ;
- Hauteur au faitage : 12 mètres par rapport au terrain naturel.

Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale à l'acrotère est de 7 mètres.

### 2. Hauteur des clôtures

Les clôtures seront construites en respectant une hauteur de 2 mètres maximum, sauf dans le cas d'une reconstruction d'un mur préexistant excédant cette hauteur et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes. Dans ces cas, la hauteur sera identique à la hauteur préexistante ou à celle des clôtures adjacentes.

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement, les clôtures admises dans les zones d'aléa inondation par ruissellement sont des dispositifs à claire voie (végétaux, grillage, barreaux...) laissant s'évacuer normalement les eaux pluviales.

### 3. Dispositions particulières

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

## Article 11 - Aspect extérieur

En accord avec l'Article \*R111-21 « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

### 1. Dispositions générales

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser par des documents graphiques et photos l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords ; les clôtures, les gardes corps et les portails également.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration du projet architectural à la topographie, avec la recherche d'une conception adaptée, notamment sur le secteur du centre ville.

Les constructions devront faire preuve d'insertion urbaine et s'inscrire dans la dynamique architecturale et urbaine locale en lien avec les bâtiments environnants. Elles seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

Dans le cas de constructions ou installations implantées en retrait de l'emprise publique, la limite entre parcelle privée et emprise publique sera matérialisée par des dispositifs pérennes, tels que clôtures, seuils minéraux ou bandes de revêtement de sol, clairement identifiables.

Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures et s'intégrer à la composition de la façade.

Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales au sein de la parcelle et seront facilement accessibles sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.

Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent être traités comme le bâtiment principal.

Les abris en matériaux hétéroclites sont interdits.

## 2. Volume de la construction

Les volumes de la construction devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant des bâtiments voisins en bon état de conservation.

Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération de ventilation, sorties de secours, locaux ordures ménagères, etc., doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.

## 3. Matériaux et enduits

### 3.1. Les façades

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

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. Les enduits à finition lisse ou grattée seront privilégiés.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant.

### 3.2. Les cheminées

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

### 3.3. Les toitures

Les toitures à pentes des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, ou plates de teinte rouge ou rouge nuancé, ou rouge vieilli.

Le panachage des couleurs de tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte

technique). Lors de réaménagement, l'aspect extérieur des toitures devra être conservé à l'identique sauf impossibilité technique dûment justifiée. Les remplacements s'effectueront par des tuiles de type identique.

Les vérandas pourront être différentes.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20m<sup>2</sup> peuvent être recouvertes de matériaux modernes, d'une couleur à dominante rouge.

L'emploi de matériaux tels que le zinc, le cuivre ou autres matériaux nobles peuvent être autorisés.

L'ensemble des couvertures devrait être harmonisé avec des tuiles de terre cuite de type « canal » ou « romane » d'aspect vieilli et de teinte uniforme claire. Sont à proscrire tous matériaux à caractère industriel à l'exception du cuivre ou zinc en alternative technique

#### 4. Devantures et façades commerciales

L'aménagement d'une devanture doit respecter la composition de la façade à l'intérieur de laquelle elle s'inscrit.

Il ne doit pas y avoir d'aménagements continus et uniformes sur des bâtiments contigus. Les devantures d'une même façade doivent s'accorder (apparence, disposition des enseignes...).

La façade commerciale ne doit pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée. L'enduit de façade ne doit pas être interrompu au rez-de-chaussée, sauf en présence d'une devanture ancienne en applique (bois).

Les teintes choisies pour la devanture (menuiserie des vitrines, stores, enseignes) doivent être en accord avec les teintes de la façade.

Les climatiseurs devront être intégrés aux vitrines (pas de pose en saillie et visible depuis la rue). Le caisson des rideaux de protection métallique ne doit pas être positionné en saillie, ni rester apparent.

Les enseignes ne pourront pas dépasser l'acrotère ou l'égout des toitures. Elles seront intégrées à l'architecture des bâtiments.

#### 5. Ouvertures

Les proportions et les modénatures existantes seront respectées. Les ouvertures en Rez-de-chaussée pourront avoir d'autres proportions.

La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux.

#### 6. Toitures

##### 6.1. Les pentes

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).

Leur pente doit être comprise entre 30 et 35 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas ou pour les bâtiments annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, sauf dans le cas d'une continuité avec un toit, où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.

Le faîtage pourra être réalisé dans le sens de la plus petite dimension, pour les constructions en plusieurs volumes, concernant le plus petit volume.

Les toitures terrasses sont admises et doivent s'intégrer dans une cohérence architecturale, elles peuvent avoir une pente maximale de 8 %.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées. Elles ne devront toutefois pas dépasser 35 % de la surface totale de la toiture. Une terrasse peut être envisagée en déposant une petite partie du toit, en conservant au moins 2/3 du pan de toit et 2,5 m de tuiles en bas de pente. Un local habitable desservant la terrasse conditionne également ce type de projet

Pour toutes annexes non habitables d'une superficie supérieure ou égale à 15m<sup>2</sup> et d'une hauteur supérieure à 2,20 mètres, les toitures devront être traitées avec le même soin que celles du bâtiment principal.

### 6.2. Les débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord hors tout compris entre 40 et 60 cm en façade. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm.

### 6.3. Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.), sauf dans le cas où ce type d'ouvertures existe sur la construction.

Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme. Les ouvertures en toitures doivent être limitées aux fenêtres de toits, encastrées dans la toiture, sans éléments de saillie, alignée entre elles, axées sur les ouvertures en façade. Ces fenêtres, étant des ouvertures secondaires, sont de proportion plus restreintes que les ouvertures de façade.

## 7. Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Un crépi est obligatoire sur la face donnant au moins sur le domaine public. Elles respecteront les hauteurs définies dans l'article 10 de chaque zone.

Les murs de clôture doivent pouvoir être utilisés comme murs de soutènement pour maintenir les terres instables. Il est obligatoire de les équiper de barbacanes.

**Dans les opérations d'aménagement d'ensemble à dominante habitat**, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement du projet inséré au Plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Elles seront constituées :

- Soit, d'un système à claire voie ;
- Soit, d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie et doublé d'une haie d'espèces locales et variées respectant les règles de l'article 13 de chaque zone.
- Soit, d'un mur plein d'une hauteur maximale respectant les dispositions des articles 10 de chaque zone. Il sera enduit dans un ton proche de la pierre locale avec un enduit de finition lisse de type « gratté fin » ou « taloché ». Il sera limité à 30% du linéaire de clôture, et situé en priorité en continuité des annexes, des piscines et aux abords des accès.

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

Aux abords des cours d'eau, canaux, vallats, les clôtures seront constituées de grillage afin de respecter la transparence hydraulique.

## 8. Restauration de bâtiments anciens

Une attention particulière sera apportée aux projets de construction, réhabilitation, restauration, intervenant dans l'ancienne agglomération y compris mas jouxtant le village, compte tenu de son caractère patrimonial et historique.

### 8.1. Façades et matériaux

Pour les extensions, les matériaux utilisés pour la façade et la couverture seront identiques à ceux du bâtiment existant.

Les maçonneries constituées de moellons de « tout venant » : galets, briques pleines..., seront enduites avec un mortier traditionnel à la chaux naturelle de sables colorés, d'aspect taloché fin. Les maçonneries constituées de moellons de pierre de taille assisée seront laissées apparentes, rejointoyées avec un mortier traditionnel à la chaux naturelle de sables colorés, d'aspect gratté au nu de la pierre et de la tonalité de la pierre.

Tous les éléments en pierre de taille (encadrements, bandeaux, chaînes d'angle, corniches, etc.) seront conservés apparents et nettoyés par brossage et lavage à faible pression. Les pierres de taille fortement érodées seront remplacées (reprise en tiroir). Dans le cas de percements ou de modifications d'ouvertures, des encadrements seront créés suivants le modèle des existants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment... Ainsi que les matériaux de placage ou peinture en imitation, à l'exception d'ouvrages caractéristiques. Les soubassements artificiels en placage sont interdits.

## 8.2. Enduits

Les enduits au ciment ou plastiques qui entraînent un blocage de l'humidité dans les murs sont à proscrire et leur purge systématique est souhaitable. La teinte et la finition de l'enduit devront respecter celles des enduits anciens, ou s'inspirer de la palette des teintes du site environnant. Les façades de teinte blanche sont interdites.

## 8.3. Percements

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnement ancien des façades, notamment sur le bâti du 19ème siècle. L'axe des baies principales sera aligné. Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. Les ouvertures créées auront des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges (rapport 1 x 2 environ).

A l'occasion de travaux, les percements récents de proportions carrées ou rectangulaires seront modifiés afin de retrouver un ordonnancement et des proportions plus classiques. Des adaptations sont admises dans le cas d'une réhabilitation afin de respecter les normes de sécurité du bâtiment, ou en cas d'ouverture donnant sur une loggia, une terrasse couverte ou sur un paysage qui le justifie.

## 8.4. Menuiseries et ferronneries

Les menuiseries seront selon leur état de conservation, soit restaurées soit refaites à neuf à l'identique des modèles anciens existants. Les barreaudages de protection des fenêtres seront d'un dessin sobre, à barreaux droits, obligatoirement placés dans la baie, scellés en tableau et peints d'un ton soutenu. Les anciennes ferronneries (garde-corps...) seront soit restaurées, soit restituées en s'inspirant des modèles existants.

## 8.5. Energies nouvelles et climatiseurs

Les panneaux solaires sont autorisés.

Les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions.

Les panneaux solaires thermiques, pour la production d'eau chaude, sont autorisés, intégrés dans la toiture. Un maximum de deux panneaux est autorisé. Les panneaux solaires thermiques sont interdits en façade.

Les dispositifs de climatiseurs sont autorisés uniquement en comble perdu sur les bâtiments remarquables.

## 8.6. Toitures et couvertures

L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes. Les versants de la toiture doivent être du même sens que ceux des

constructions avoisinantes. D'une manière générale les pentes de toiture seront comprises entre 30 et 35%.

Le matériau de couverture des constructions anciennes sera de préférence de la vieille tuile canal ou demi-ronde vieillie, à poser selon les techniques traditionnelles. La création de terrasse en toiture accessible est à exclure. Les terrasses en toiture ne peuvent être acceptées que si elles permettent d'améliorer les dispositions et le raccordement des toitures.

## 9. Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs

Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture ou à la façade qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit lorsque la toiture présente des pentes. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.

Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptible depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en façade est déconseillée.

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. Les climatiseurs doivent être installés, soit en combles perdus, soit admis en intégration dans une baie avec dissimulation dans les coffrets de bois (persienne) mis de même couleur que la façade.

## 10. Les éléments identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les éléments bâtis repérés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

L'extension et l'aménagement de ces constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont admis dans le respect du style architectural existant. Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction partielle ou totale du bâtiment.

## Article 12 - Stationnement

Se référer à l'article 14 des dispositions générales – dimensionnement des places, stationnement des vélos.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement automobiles minimum à créer est le suivant.

### 1. Dispositions quantitatives

Il est exigé l'aménagement dans le cas de constructions à vocation :

- D'habitat : 1 place par logement ;
- De commerces : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- De bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- D'hôtellerie : 1 place par chambre et 1 place tout les 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtel-restaurant, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs ;
- D'artisanat : 1 place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- De service publique et d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

## 2. Dispositions particulières

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement poids lourds, cars et livraison sont à estimer en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

En matière de stationnements pour les vélos, il est exigé la création d'un emplacement sécurisé et abrité uniquement pour les opérations d'ensemble de type collectif de plus de 4 logements.

## Article 13 - Espaces libres et plantations

### 1. Règle quantitative

Sur l'ensemble de la zone et pour chaque unité foncière, au minimum **10% de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre**. Cet espace pourra accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4.

### 2. Règle qualitative

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

Les clôtures végétales seront constituées d'essences variées composées d'espèces locales et comporteront majoritairement des espèces caduques. Elles excluront les conifères en haies mono-spécifiques

### 3. Dispositions particulières

Les plantations de haute tige existantes, localisées en dehors de l'emprise projetée des constructions et des aires de stationnement, doivent être maintenues, en particulier s'il s'agit d'essence locales.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques : arbres de haute tige pour l'ombrage et massifs arbustifs d'accompagnement.

La création d'une place de stationnement « visiteur » entraîne de fait la plantation d'un arbre de haute tige, en dehors des espaces dévolus à la voirie, aux trottoirs et aux aires de stationnement.

### 4. Les éléments identifiés au L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Vert à Protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace verts à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un sujet de même variété dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

A ce titre, **les arbres et alignement d'arbres à conserver**, repérés sur le document graphique, sont soumis à la réglementation indiquée à l'article 18 des dispositions générales