

Département des Alpes-de-Haute-Provence

Commune de MIRABEAU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n° 4

Règlement



Document approuvé



Elaboration du plan local d'urbanisme	Date d'approbation :
Plan Local d'Urbanisme — règlement écrit	Version approuvée



ÉTUDES ET RÉALISATION

URb'Alp - Maison de l'Ingénierie de l'Environnement et de l'Urbanisme
1, rue des Pénitents, Zone d'Activités la Cassine - 04310 PEYRUIS
Tél : 06.22.80.06.14 — Email : claire.lungo@urbalp.com

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
RAPPELS REGLEMENTAIRES	5
1. <u>LE REGLEMENT</u>	<u>5</u>
2. <u>ZONES URBAINES</u>	<u>5</u>
3. <u>ZONES A URBANISER</u>	<u>5</u>
TITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	7
1. <u>ADAPTATIONS TECHNIQUES</u>	<u>8</u>
2. <u>ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS</u>	<u>8</u>
3. <u>PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTIONS APRES SINISTRE</u>	<u>8</u>
4. <u>PRELEVEMENT DE MATERIAUX ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS</u>	<u>8</u>
5. <u>RUINES</u>	<u>8</u>
6. <u>GESTION DES SUBSTANCES TOXIQUES OU DANGEREUSES</u>	<u>8</u>
7. <u>CREATION D'ACCES SUR LA VOIE PUBLIQUE</u>	<u>9</u>
8. <u>CARACTERISTIQUES DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION</u>	<u>9</u>
9. <u>STATIONNEMENT</u>	<u>9</u>
10. <u>RECIPROCITE AVEC LES BATIMENTS AGRICOLES</u>	<u>11</u>
11. <u>AUTORISATION DE DEFRIchement PREALABLE</u>	<u>11</u>
12. <u>ECLAIRAGE PUBLIC</u>	<u>11</u>
TITRE 2 LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT	13
1. <u>LES EMPLACEMENTS RESERVES</u>	<u>14</u>
2. <u>PRESERVATION DES ZONES HUMIDES</u>	<u>14</u>
3. <u>CHANGEMENT DE DESTINATION</u>	<u>14</u>
4. <u>PERIMETRES DE PROTECTION DE CAPTAGES</u>	<u>19</u>
TITRE 3 DEFINITIONS	21
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	27
1. <u>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA</u>	<u>28</u>
2. <u>CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB</u>	<u>34</u>
3. <u>CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC</u>	<u>40</u>
4. <u>CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE</u>	<u>46</u>
5. <u>CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF</u>	<u>51</u>
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	57
6. <u>CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU</u>	<u>58</u>
TITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	65
7. <u>CHAPITRE 7 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A</u>	<u>66</u>
TITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	73
8. <u>CHAPITRE 8 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N</u>	<u>74</u>

RAPPELS REGLEMENTAIRES

1. LE REGLEMENT

Article L151-8 du Code de l'Urbanisme

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

- 1 : Affectation des sols et destination des constructions.
- 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.
- 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés.

2. ZONES URBAINES

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme

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

3. ZONES A URBANISER

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

TITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

1. ADAPTATIONS TECHNIQUES

Les ouvrages techniques peuvent être également accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone. Ce peut être notamment le cas d'ouvrages et bâtiments EDF, télécom, etc.

2. ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception de celles définies aux articles L 152-3 à 5 du Code de l'urbanisme. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisés.

3. PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTIONS APRES SINISTRE

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, y compris dans le cadre de sa reconstruction sauf prescriptions spéciales dans le règlement propre à chaque zone.

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment de même destination, d'une surface de plancher correspondant à celle du bâtiment détruit.

Les constructions qui ne répondent pas à la vocation de la zone, détruites par un incendie ou par un sinistre lié à un phénomène naturel non renouvelable (ou non susceptible de se renouveler) ne peuvent faire l'objet de reconstruction, avec éventuellement extension mesurée, que si le permis de construire est demandé dans les dix ans suivant le sinistre.

4. PRELEVEMENT DE MATERIAUX ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Les prélèvements de matériaux dans les cours d'eau, aux fins d'entretien et de curage de leur lit, leur endiguement et d'une façon générale, les dispositifs de protection contre les risques naturels, peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.

5. RUINES

Conformément à l'article L. 111-23 du Code de l'urbanisme : « *La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment* ».

6. GESTION DES SUBSTANCES TOXIQUES OU DANGEREUSES

Le stockage des substances toxiques ou dangereuses sera fait dans des conditions de sécurité et d'étanchéité appropriées. Le risque de contamination des sols et des eaux lié aux déchets et aux différentes substances toxiques ou dangereuses stockées sur site doit être correctement maîtrisé.

Les déchets devront faire l'objet d'un traitement approprié : décantation, récupération, recyclage.

Concernant les activités les plus polluantes ou les plus dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une autorisation spéciale auprès des services de l'État en charge de l'environnement.

Concernant les activités les moins polluantes ou les moins dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une déclaration qui consiste à faire connaître au Préfet son activité et à respecter les prescriptions générales applicables aux installations soumises à déclaration et qui font l'objet d'arrêtés préfectoraux.

7. CREATION D'ACCES SUR LA VOIE PUBLIQUE

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser et de réaliser un revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

L'ouverture des portails s'effectuera à l'intérieur des propriétés.

8. CARACTERISTIQUES DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION

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

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse, dépassant 50 m, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

9. STATIONNEMENT

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées soit :

- sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. ;
- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Toutefois, lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Nonobstant les règles applicables à chaque zone, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et pour les résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

L'ensemble des règles concernant la création de places de stationnement établies dans les sous-sections « stationnement » afférentes à chaque zone ne s'appliquent pas aux annexes.

Accessibilité PMR

En cas de mise aux normes d'accessibilité d'un établissement recevant du public (ERP), il est autorisé que les places de stationnement dédiées aux PMR soient prises sur le parc de stationnement existant. Aucune création de places de stationnement supplémentaire n'est donc exigée, mais les places de stationnement existantes et transformées devront être aux normes PMR.

Stationnement des vélos

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation : « *Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (...)* ».

L'espace possèdera une superficie de 0,75 m² — par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² — par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² — (article 3 de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation).

Pour les nouvelles constructions à destination de bureaux : « *Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos* » (article R111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation).

L'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements (article 3 de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation).

Pour les nouvelles constructions destinées aux commerces et activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (hors bureaux) : Les constructions seront dotées d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos (article L111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation).

Caractéristiques de l'espace destiné au stationnement des vélos : « *L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-*

chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment » (article 3 de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation).

« Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue (...) » (article R111-14-4 à 8 du Code de la construction et de l'habitation).

10. RECIPROCITE AVEC LES BATIMENTS AGRICOLES

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

[...]

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

11. AUTORISATION DE DEFRIQUEMENT PREALABLE

Article L.425-6 : « Conformément à l'article L. 311-5 du Code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis. »

Article L.315-6 relative aux opérations d'aménagement : « Ainsi qu'il est dit à l'article L. 311-5 du Code forestier, lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à une autorisation administrative nécessite également l'obtention préalable de l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1 du même code, l'autorisation de défrichement doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative. »

12. ECLAIRAGE PUBLIC

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

TITRE 2 LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

1. LES EMPLACEMENTS RESERVES

En application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, la commune a défini des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. La liste suivante récapitule les différents emplacements réservés identifiés sur le plan de zonage.

N°	Objet	Destinataire	Superficie approx.
1	Aire de stationnement	Commune de Mirabeau	642 m ²
2	Aire de stationnement	Commune de Mirabeau	454 m ²
3	Cheminement doux	Commune de Mirabeau	188 m ²

2. PRESERVATION DES ZONES HUMIDES

En l'application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, dans les zones humides identifiées dans les plans de zonage :

- toute construction est interdite sauf celles liées à la protection contre les risques naturels ;
- tout aménagement est interdit sauf ceux liés à la mise en valeur du milieu (pour des fins éducatives, pédagogiques, scientifiques, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces) ou à la protection contre les risques naturels.

Cette prescription pourra être levée dans des secteurs déterminés sous condition de la réalisation d'une étude certifiée par un expert écologue concluant à l'absence réelle d'une zone humide dans ledit secteur.


Ces secteurs n'ont pas pour caractéristique de constituer des d'espaces boisés, il n'est donc pas fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.


3. CHANGEMENT DE DESTINATION

Conformément à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

« 2 ° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Plusieurs bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination.


Description	N° PLU	N° parcelle	Prescriptions
	C1	OY 151	Le changement de destination est autorisé pour cette construction vers la destination habitation.


Description	N° PLU	N° parcelle	Prescriptions
	C2	ZB 316	Le changement de destination est autorisé pour cette construction vers la destination habitation.


Description	N° PLU	N° parcelle	Prescriptions
	C3	OZ 102	Le changement de destination est autorisé pour cette grange et étable vers la destination habitation et hébergement hôtelier et touristique.


Description	N° PLU	N° parcelle	Prescriptions
	C4	OZ 104	Le changement de destination est autorisé pour cette grange et étable vers la destination habitation.

Description	N° PLU	N° parcelle	Prescriptions
	C5	OZ 107	Le changement de destination est autorisé pour cette grange vers la destination habitation.


Description	N° PLU	N° parcelle	Prescriptions
	C6	Y 160	Le changement de destination est autorisé pour cette construction vers la destination habitation.


Description	N° PLU	N° parcelle	Prescriptions
	C7	ZD 13	Le changement de destination est autorisé pour cette construction vers la destination habitation.

Description	N° PLU	N° parcelle	Prescriptions
	C8	ZE 48	Le changement de destination est autorisé pour cette construction vers la destination habitation.

Description	N° PLU	N° parcelle	Prescriptions
	C9	A 969	Le changement de destination est autorisé pour cette construction vers la destination habitation.

Description	N° PLU	N° parcelle	Prescriptions
	C10	ZC 53	Le changement de destination est autorisé pour cette construction vers la destination habitation.

Description	N° PLU	N° parcelle	Prescriptions
	C11	ZI 33	Le changement de destination est autorisé pour cette construction vers les destinations industrie et entrepôt.

Description	N° PLU	N° parcelle	Prescriptions
	C12	Z 118	Le changement de destination est autorisé pour cette ancienne bergerie vers la destination habitation et hébergement hôtelier et touristique.

Description	N° PLU	N° parcelle	Prescriptions
	C13	Z 97	Le changement de destination est autorisé pour cet ancien bâtiment agricole vers la destination habitation et hébergement hôtelier et touristique.

4. PERIMETRES DE PROTECTION DE CAPTAGES

Dans le cadre de procédures en cours de mise en conformité des captages de la Colette et de Font Valentine, des périmètres de protections ont été définis. En l'application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, ceux-ci sont règlementés par le PLU, dans l'attente de l'instauration de servitudes d'utilités publique.

PERIMETRES DE PROTECTION IMMEDIATS

Toute activité ou création d'ouvrages autres que ceux nécessaires à l'exploitation, le contrôle et l'entretien des ouvrages ou du périmètre lui-même est interdite. L'entretien du périmètre doit être réalisé manuellement ou mécaniquement mais en aucun cas avec des produits phytosanitaires. Dans le cas où l'exploitation nécessiterait temporairement un groupe électrogène, celui-ci sera installé en dehors du périmètre immédiat ou installé sur une aire imperméabilisée avec dispositif de récupération des hydrocarbures.

PERIMETRES DE PROTECTION RAPPROCHES

Sont interdits au sein de ce périmètre :

- la réalisation d'excavations, de galeries et l'ouverture de carrières.
- la création de toutes voies de communication routières, et de toutes nouvelles pistes.
- l'utilisation de produits phytosanitaires.
- la création de tous nouveaux points de prélèvement d'eau d'origine superficielle ou souterraine, à l'exception de celles au bénéfice de la collectivité bénéficiaire après autorisation préfectorale, de même que la création de plans d'eau, mares ou étangs.
- la création de dépôts d'ordures ménagères et de tous déchets, même inertes, susceptibles d'altérer la qualité des eaux par infiltration ou par ruissellement.
- la création de réservoirs et de dépôts d'hydrocarbures liquides et de produits chimiques de toute nature ainsi que la création de canalisations de transport de produits liquides ou gazeux.
- la création de cimetières et de campings.
- le rejet et l'épandage d'effluents industriels, agricoles ou domestiques de même que l'épandage de fumiers, engrais lisiers, boues de station d'épuration et composts.
- l'installation de toutes nouvelles habitations, constructions pour l'activité agricole (bergerie, parc, abri) ainsi que toutes installations classées pour la protection de l'environnement.
- le défrichement et la coupe à blancs des îlots de forêts.
- le pâturage et la stabulation des troupeaux. Seul le passage des troupeaux pour accéder aux alpages supérieurs est toléré ; les troupeaux devront être canalisés sur la piste existante en rive droit du vallon.

PERIMETRES DE PROTECTION ELOIGNES

Les dépôts, stockages, rejets, épandages, prélèvements, excavations, seront soumis à autorisation des administrations compétentes. L'absence de risque de dégradation de la qualité des eaux souterraines devra être clairement démontrée.

TITRE 3 DEFINITIONS

ALIGNEMENT : Limite que l'administration entend fixer entre le domaine public des voies de communication et le domaine privé riverain, l'alignement est donc confondu avec les limites de la plate-forme de la voie. Des alignements graphiques différents peuvent être réalisés sur le plan de zonage. Dans ce cas, ils se substituent au précédent.

ANNEXE : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel.

BATIMENT : Un bâtiment est une construction couverte et close.

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

CONSTRUCTION : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

DEBORD DE TOITURE : ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu (plan de référence, le plus souvent vertical, correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage) de la façade.

ÉGOUT DU TOIT : par égout du toit, il faut entendre l'intersection du mur extérieur non pignon avec la toiture.

EMPRISE AU SOL : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, ainsi que les piscines. Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont par contre compris dans l'emprise au sol.

ESPACES LIBRES : Les espaces libres correspondent aux espaces ne supportant pas de construction. Sont inclus dans les espaces libres les terrasses, y compris celles situées au-dessus d'une construction enterrée, si elles ne sont pas surélevées de plus de 0.6m du sol.

ESPACES VERTS : Les espaces verts correspondent à la superficie plantée des espaces libres d'un terrain, tels qu'ils sont définis ci-avant. Les espaces verts sont généralement réalisés sur des espaces de pleine terre. Toutefois, sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts :

- les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou en terrasse avec un minimum de 50 centimètres de terre végétale ;

- les cheminements piétonniers, dès lors qu'ils sont conçus pour que leur emprise demeure perméable ;
- les aires de jeux.

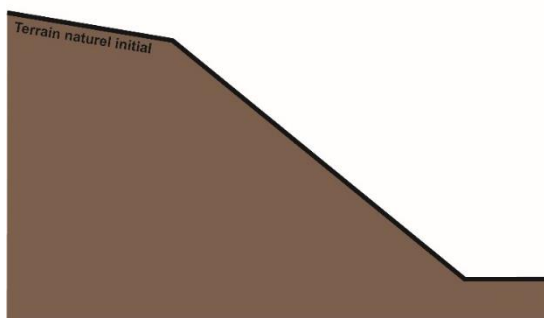
EXTENSION : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

EXISTANT (BATIMENT OU CONSTRUCTION) : Un bâtiment ou une construction existante est caractérisée par sa matérialité sur le terrain.

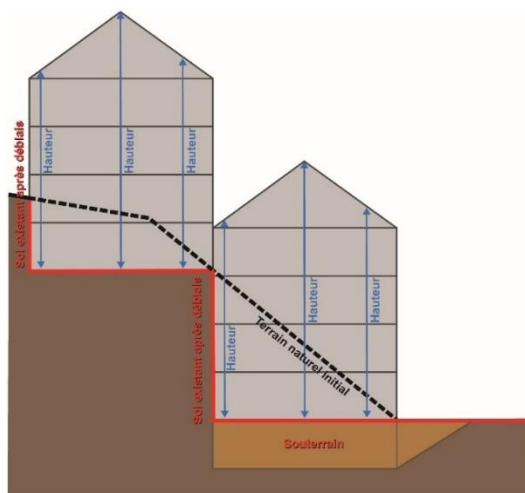
FAÇADE : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION : la hauteur est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au sol existant, ouvrages techniques et cheminées exclus.

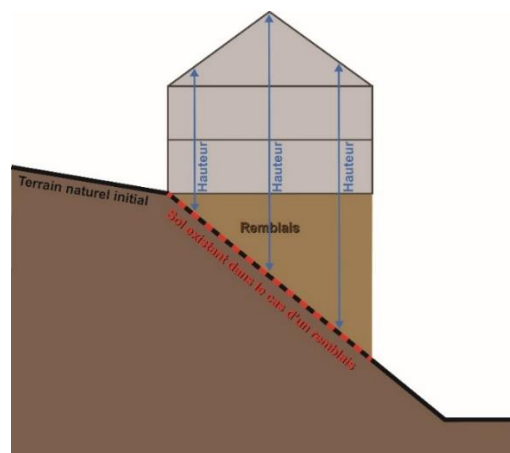
État « zéro » - Terrain naturel avant travaux



Par sol existant il faut considérer :



- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai par rapport au terrain naturel ;



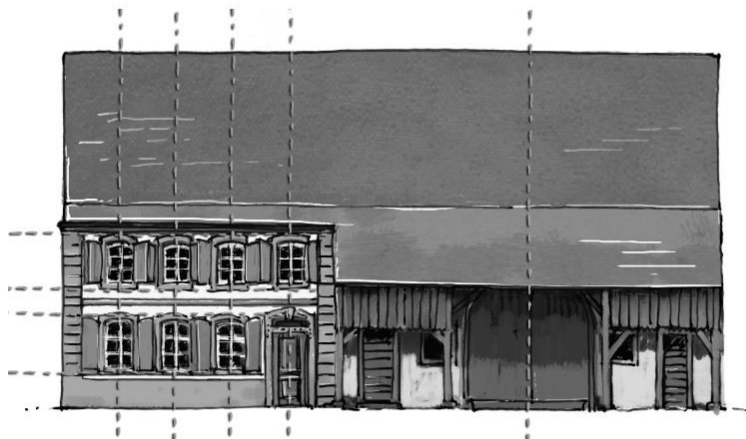
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;

Il est précisé que les souterrains (c'est-à-dire un ouvrage construit au-dessous du sol existant précédemment défini sans qu'aucune partie ne soit émergente) et les pentes d'accès aux souterrains par rapport au sol existant ne comptent pas dans le calcul de la hauteur.

LIMITE SEPARATIVE : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

ORDONNANCEMENT : C'est la manière dont les percements ont été disposés les uns par rapport aux autres, cette disposition est directement liée à l'organisation structurelle de la construction : elle permet de reprendre correctement les descentes de charges. Les ouvertures de l'habitation sont le plus souvent alignées horizontalement et verticalement selon un axe de symétrie, contrairement aux ouvertures de la grange qui suivent un ordre plus aléatoire en fonction des usages des espaces intérieurs.

Les proportions
L'harmonie du dessin de la façade est liée à un équilibre entre les pleins et les vides. Horizontalement, les socles appuis de fenêtre et linteaux rythment la façade.



Gabarit des ouvertures
Traditionnellement, les percements du logis sont orientés à la verticale, c'est-à-dire que l'ouverture est plus haute que large.

L'encadrement de fenêtres et de portes
est plus soigné pour le logis dans la finition et le choix des matériaux

Les fenêtres des dépendances agricoles
sont souvent de petites dimensions. Ces ouvertures n'étaient pas destinées à apporter de la lumière naturelle, mais à assurer une ventilation naturelle des espaces.

PLATE-FORME D'UNE VOIE : partie de la voie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules et des piétons. Elle comprend donc la chaussée et les trottoirs (ou accotements suivant le cas).

RECU OU RETRAIT : il s'agit de la marge non construite laissée entre la construction ou le mode d'occupation du sol envisagé et l'alignement de la voie ou selon le cas de la limite séparative.

SURFACE DE PLANCHER : conformément à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

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

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

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

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

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

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

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

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

1. CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien et aux hameaux de la commune de Mirabeau ayant un caractère dense. Elle comprend également les équipements publics de la Mairie.

SOUS-SECTION 1 — DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

❖ Paragraphe 1 : destinations et sous-destinations

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- L'aménagement et l'extension des constructions et installations liées aux activités existantes à la date d'approbation du PLU, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes.
- Les installations classées, à condition :
 - o Que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
 - o Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - o Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les annexes à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m — maximum.

❖ Paragraphe 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activités de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- La création d'établissements industriels ;
- Les parcs d'attractions permanents ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ;
- L'ouverture de carrières et l'exploitation du sous-sol ;
- Les campings et caravanings ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les mobil-home.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles paragraphes 1 et 2 est implicitement autorisé.

❖ Paragraphe 3 : mixité fonctionnelle

Non réglementé par le plan local d'urbanisme.

SOUS-SECTION 2 — CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

❖ Paragraphe 4 : volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé et ne peut être inférieure à celle du bâtiment limitrophe le moins élevé. La hauteur des façades doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures de la zone UA.

La hauteur maximale des annexes ne pourra dépasser 2,5 mètres lorsqu'elles sont édifiées en limite séparatives ou dans une bande de 3 m à compter à partir des limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, ou au changement de destination, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux ouvrages techniques d'intérêt ponctuels, ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue, excepté pour les annexes qui peuvent être édifiées en discontinuité.

Cependant, si plusieurs constructions marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et les cheminements piétonniers n'étant pas considérés comme des voies.

En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, le bâtiment peut soit être aligné sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implanté entre ces deux limites.

Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou un îlot à remodeler.

Ces règles ne s'appliquent pas : aux installations techniques de services publics, aux aménagements ou extensions d'une construction existante, ou au changement de destination, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre, excepté pour les annexes peuvent être édifiées en discontinuité.

Lorsque l'application de la règle ci-dessus est rendue impossible par des contraintes techniques ou par la nécessité d'aménagements urbains tels que plantations, galeries, constitution de placettes ou d'espaces collectifs, de protection d'un élément intéressant de l'environnement, en cas de rénovation d'îlot, ou pour permettre la réalisation d'ouvrages

techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc.), la construction en retrait de la limite séparative latérale peut être autorisée.

Cette règle ne s'applique pas : aux installations techniques de services publics, aux aménagements ou extensions d'une construction existante, ou au changement de destination, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

❖ Paragraphe 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

«Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé 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».

Composition — Conception

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère.

Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Adaptation au terrain et orientation

Sur les terrains en pente, la création de plates-formes par des terrassements en pleine masse est interdite.

La composition des volumes et des accès sera dictée par la topographie.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. Dans un quartier construit à flanc de coteau, les façades sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera de préférence une orientation des façades principales au Sud.

Toiture et façades

La pente des toitures sera comprise entre 24 % et 33 %.

Les toitures pourront accueillir des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques afin de valoriser les ressources naturelles locales et renouvelables. Il faudra cependant veiller à leur intégration architecturale et paysagère afin de limiter leur impact visuel depuis le domaine public.

Les enduits des façades seront colorés, d'une couleur proche de celle des sols ou s'harmonisant avec les couleurs des façades environnantes.

Clôture :

Les clôtures et portails seront d'allure discrète, le portail étant proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les clôtures et haies végétales en bordure des voies ne doivent pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation. Tout particulièrement, les caractéristiques de clôtures ne doivent pas gêner la visibilité ni réduire les conditions de sécurité des usagers depuis les accès, ni sur les parties courbes des routes départementales.

L'implantation des clôtures devra permettre le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions, extensions ou installations nouvelles en dehors des voies publiques ou privées.

Aménagements, accompagnements :

Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places,....

Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes, à condition qu'ils respectent la typologie architecturale locale.

Les citernes de combustible ou autre seront soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction en respectant la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

Ouvrages techniques d'intérêt public ou collectif

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ou collectif ponctuels ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes,...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

❖ **Paragraphe 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Non règlementé par le plan local d'urbanisme.

❖ **Paragraphe 7 : stationnement**

Cf. Dispositions générales

SOUS-SECTION 3 — EQUIPEMENTS ET RESEAUX

❖ **Paragraphe 8 : desserte par les voies publiques et privées**

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de 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.

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

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.
Tout nouvel accès sur une route départementale nécessite une demande d'autorisation.
Les accès sur les voies communales doivent faire l'objet d'une demande en mairie.

❖ **Paragraphe 9 : desserte par les réseaux**

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les égouts pluviaux ou les cours d'eau.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc.... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscine, quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Assainissement des eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant ou futur. Les eaux de toitures devront être collectées et raccordées au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel, comme par exemple des équipements de récupération des eaux de pluie, des tranchées de restitution, des puits d'infiltration, des fossés, des noues...

Les fossés latéraux des routes départementales et communales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales de chaussée et n'ont pas vocation à servir d'exutoire aux eaux provenant des propriétés riveraines.

L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales et communales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route.

La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Autres réseaux

Les lignes publiques ou de téléphone ou d'électricité, et les branchements et dessertes internes au terrain, doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit pouvoir être raccordée aux réseaux très haut débit quand ils existent.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le

réseau principal, peuvent être réalisées en souterrain conformément à la réglementation en vigueur et à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports aériens au sein des zones d'aménagement, peuvent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et d'anticiper le déploiement des réseaux de communications.

2. CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux extensions du village qui se sont urbanisées de manière plus diffuse. Cette zone correspond au quartier de la Condamine à l'Ouest et au quartier des Barbarins l'Est, intégrant également le groupe scolaire.

SOUS-SECTION 1 — DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

❖ **Paragraphe 1 : destinations et sous-destinations**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- L'aménagement et l'extension des constructions et installations liées aux activités existantes à la date d'approbation du PLU, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes.
- Les installations classées, à condition :
 - o Que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
 - o Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - o Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

❖ **Paragraphe 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activités de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- La création d'établissements industriels ;
- Les parcs d'attractions permanents ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ;
- L'ouverture de carrières et l'exploitation du sous-sol ;
- Les campings et caravanings ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les mobil-home.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles paragraphes 1 et 2 est implicitement autorisé.

❖ **Paragraphe 3 : mixité fonctionnelle**

Non règlementé par le plan local d'urbanisme.

SOUS-SECTION 2 — CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

❖ Paragraphe 4 : volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions et installations ne pourra dépasser 7 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur maximale des annexes ne pourra dépasser 2,5 mètres lorsqu'elles sont édifiées en limite séparatives ou dans une bande de 3 m à compter à partir des limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, ou au changement de destination, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux ouvrages techniques d'intérêt ponctuels, ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque la construction n'est pas édifiée à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 3 m minimum doit être respecté à compter à partir de l'alignement de la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas : aux installations techniques de services publics, aux aménagements ou extensions d'une construction existante, ou au changement de destination, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en limite séparative ou à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas : aux installations techniques de services publics, aux aménagements ou extensions d'une construction existante, ou au changement de destination, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

❖ Paragraphe 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

«Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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».

Composition — Conception

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère.

Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Adaptation au terrain et orientation

Sur les terrains en pente, la création de plates-formes par des terrassements en pleine masse est interdite.

La composition des volumes et des accès sera dictée par la topographie.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. Dans un quartier construit à flanc de coteau, les façades sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera de préférence une orientation des façades principales au Sud.

Toiture et façades

Lorsqu'il ne s'agit pas de toitures terrasses, la pente des toitures sera comprise entre 24 % et 33 %.

Les toitures pourront accueillir des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques afin de valoriser les ressources naturelles locales et renouvelables. Il faudra cependant veiller à leur intégration architecturale et paysagère afin de limiter leur impact visuel depuis le domaine public.

Les enduits des façades seront colorés, d'une couleur proche de celle des sols ou s'harmonisant avec les couleurs des façades environnantes.

Clôture :

Les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1,2 mètres pourront être autorisés.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures pourront être constituées de haies vives, de grillages, de grilles et autres dispositifs à claire voie.

Les portails seront d'allure discrète, proportionnés à la clôture et traités de façon cohérente avec celle-ci.

Les clôtures et haies végétales en bordure des voies ne doivent pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation. Tout particulièrement, les caractéristiques de clôtures ne doivent pas gêner la visibilité ni réduire les conditions de sécurité des usagers depuis les accès, ni sur les parties courbes des routes départementales.

L'implantation des clôtures devra permettre le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions, extensions ou installations nouvelles en dehors des voies publiques ou privées.

Aménagements, accompagnements :

Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places ...

Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes, à condition qu'ils respectent la typologie architecturale locale. Les citernes de combustible ou autre seront soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction en respectant la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

Ouvrages techniques d'intérêt public ou collectif

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ou collectif ponctuels ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

❖ **Paragraphe 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les espaces verts et espaces plantés devront représenter 30 % minimum de la superficie du terrain d'assiette de l'opération. En aucun cas les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

❖ **Paragraphe 7 : stationnement**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minima à prendre en compte sont 2 places de stationnement à créer pour tout nouveau logement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

SOUS-SECTION 3 — ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

❖ **Paragraphe 8 : desserte par les voies publiques et privées**

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de 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.

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

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

Tout nouvel accès sur une route départementale nécessite une demande d'autorisation. Les accès sur les voies communales doivent faire l'objet d'une demande en mairie

❖ **Paragraphe 9 : desserte par les réseaux**

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les égouts pluviaux ou les cours d'eau.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc.... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscine, quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Assainissement des eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant ou futur. Les eaux de toitures devront être collectées et raccordées au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel, par exemple des équipements de récupération des eaux de pluie, des tranchées de restitution, des puits d'infiltration, des fossés, des noues...

Les fossés latéraux des routes départementales et communales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales de chaussée et n'ont pas vocation à servir d'exutoire aux eaux provenant des propriétés riveraines.

L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales et communales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route.

La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Autres réseaux

Les lignes publiques ou de téléphone ou d'électricité, et les branchements et dessertes internes au terrain, doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit pouvoir être raccordée aux réseaux très haut débit quand ils existent.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, peuvent être réalisées en souterrain conformément à la réglementation en vigueur et à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports aériens au sein des zones d'aménagement, peuvent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et d'anticiper le déploiement des réseaux de communications.

3. CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

La zone UC correspond aux extensions plus diffuses de l'urbanisation situées en entrée de village, au quartier des Grées.

SOUS-SECTION 1 — DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

❖ Paragraphe 1 : destinations et sous-destinations

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- L'aménagement et l'extension des constructions et installations liées aux activités existantes à la date d'approbation du PLU, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes.
- Les installations classées, à condition :
 - o Que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
 - o Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - o Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

❖ Paragraphe 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activités de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- La création d'établissements industriels ;
- Les parcs d'attractions permanents ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ;
- L'ouverture de carrières et l'exploitation du sous-sol ;
- Les campings et caravanings ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les mobil-home.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles paragraphes 1 et 2 est implicitement autorisé.

❖ Paragraphe 3 : mixité fonctionnelle

Non règlementé par le plan local d'urbanisme.

SOUS-SECTION 2 — CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

❖ Paragraphe 4 : volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions et installations ne pourra dépasser 7 mètres à l'égout des toitures.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, ou au changement de destination, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux ouvrages techniques d'intérêt ponctuels, ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 3 m à compter à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas : aux installations techniques de services publics, aux aménagements ou extensions d'une construction existante, ou au changement de destination, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une construction doit être situé à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas : aux installations techniques de services publics, aux aménagements ou extensions d'une construction existante, ou au changement de destination, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 60 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

❖ Paragraphe 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

«Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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».

Composition — Conception

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère.

Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Adaptation au terrain et orientation

Sur les terrains en pente, la création de plates-formes par des terrassements en pleine masse est interdite.

La composition des volumes et des accès sera dictée par la topographie.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. Dans un quartier construit à flanc de coteau, les façades sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera de préférence une orientation des façades principales au Sud.

Toiture et façades

Lorsqu'il ne s'agit pas de toitures terrasses, la pente des toitures sera comprise entre 24 % et 33 %.

Les toitures pourront accueillir des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques afin de valoriser les ressources naturelles locales et renouvelables. Il faudra cependant veiller à leur intégration architecturale et paysagère afin de limiter leur impact visuel depuis le domaine public.

Les enduits des façades seront colorés, d'une couleur proche de celle des sols ou s'harmonisant avec les couleurs des façades environnantes.

Clôture :

Les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1,2 mètres pourront être autorisés.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures pourront être constituées de haies vives, de grillages, de grilles et autres dispositifs à claire voie.

Les portails seront d'allure discrète, proportionnés à la clôture et traités de façon cohérente avec celle-ci.

Les clôtures et haies végétales en bordure des voies ne doivent pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation. Tout particulièrement, les caractéristiques de clôtures ne doivent pas gêner la visibilité ni réduire les conditions de sécurité des usagers depuis les accès, ni sur les parties courbes des routes départementales.

L'implantation des clôtures devra permettre le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions, extensions ou installations nouvelles en dehors des voies publiques ou privées.

Aménagements, accompagnements :

Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places,....

Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes, à condition qu'ils respectent la typologie architecturale locale.

Les citernes de combustible ou autre seront soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction en respectant la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

Ouvrages techniques d'intérêt public ou collectif

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ou collectif ponctuels ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes,...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

❖ **Paragraphe 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les espaces verts et espaces plantés devront représenter 40 % minimum de la superficie du terrain d'assiette de l'opération. En aucun cas les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

❖ **Paragraphe 7 : stationnement**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minima à prendre en compte sont 2 places de stationnement à créer pour tout nouveau logement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

SOUS-SECTION 3 — ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

❖ Paragraphe 8 : desserte par les voies publiques et privées

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de 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.

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

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

Tout nouvel accès sur une route départementale nécessite une demande d'autorisation. Les accès sur les voies communales doivent faire l'objet d'une demande en mairie.

❖ Paragraphe 9 : desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les égouts pluviaux ou les cours d'eau.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc.... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscine, quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Assainissement des eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant ou futur. Les eaux de toitures devront être collectées et raccordées au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel, comme par exemple des équipements de récupération des eaux de pluie, des tranchées de restitution, des puits d'infiltration, des fossés, des noues...

Les fossés latéraux des routes départementales et communales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales de chaussée et n'ont pas vocation à servir d'exutoire aux eaux provenant des propriétés riveraines.

L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales et communales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route.

La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Autres réseaux

Les lignes publiques ou de téléphone ou d'électricité, et les branchements et dessertes internes au terrain, doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit pouvoir être raccordée aux réseaux très haut débit quand ils existent.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, peuvent être réalisées en souterrain conformément à la réglementation en vigueur et à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports aériens au sein des zones d'aménagement, peuvent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et d'anticiper le déploiement des réseaux de communications.

4. CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La zone UE correspond au secteur destiné aux commerces situé sur le site des quatre chemins, au croisement des routes départementales.

SOUS-SECTION 1 — DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

❖ Paragraphe 1 : destinations et sous-destinations

Dans la zone UE, seuls sont autorisés

- Les constructions à usage :
 - o De commerce.
 - o D'artisanat.
 - o D'entrepôt.
- Les annexes au bâtiment d'activité sous condition d'être liées à l'activité existante.
- L'extension des constructions existantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

❖ Paragraphe 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Tout ce qui ne figure pas au paragraphe 1 est interdit.
La création de logement est interdite.

❖ Paragraphe 3 : mixité fonctionnelle

Non réglementé par le Plan local d'urbanisme.

SOUS-SECTION 2 — CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

❖ Paragraphe 4 : volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions et installations ne pourra dépasser 7 mètres à l'égout des toitures.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, ou au changement de destination, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux ouvrages techniques d'intérêt ponctuels, ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ne pourront être implantées à moins de 15 m de l'axe des RD17, RD117 et RD 617, appartenant aux réseaux de liaison et de desserte.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 3 m à compter à partir de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas : aux installations techniques de services publics, aux aménagements ou extensions d'une construction existante, ou au changement de destination, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une construction doit être situé à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas : aux installations techniques de services publics, aux aménagements ou extensions d'une construction existante, ou au changement de destination, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

❖ Paragraphe 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

«Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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».

Composition — Conception

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère.

Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Adaptation au terrain et orientation

Sur les terrains en pente, la création de plates-formes par des terrassements en pleine masse est interdite.

La composition des volumes et des accès sera dictée par la topographie.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront

limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. Dans un quartier construit à flanc de coteau, les faitages sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera de préférence une orientation des façades principales au Sud.

Toiture et façades

Lorsqu'il ne s'agit pas de toitures terrasses, la pente des toitures sera comprise entre 24 % et 33 %.

Les toitures pourront accueillir des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques afin de valoriser les ressources naturelles locales et renouvelables. Il faudra cependant veiller à leur intégration architecturale et paysagère afin de limiter leur impact visuel depuis le domaine public.

Les enduits des façades seront colorés, d'une couleur proche de celle des sols ou s'harmonisant avec les couleurs des façades environnantes.

Clôture :

Les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1,2 mètres pourront être autorisés.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures pourront être constituées de haies vives, de grillages, de grilles et autres dispositifs à claire voie.

Les portails seront d'allure discrète, proportionnés à la clôture et traités de façon cohérente avec celle-ci.

Les clôtures et haies végétales en bordure des voies ne doivent pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation. Tout particulièrement, les caractéristiques de clôtures ne doivent pas gêner la visibilité ni réduire les conditions de sécurité des usagers depuis les accès, ni sur les parties courbes des routes départementales.

L'implantation des clôtures devra permettre le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions, extensions ou installations nouvelles en dehors des voies publiques ou privées.

Aménagements, accompagnements :

Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places,....

Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes, à condition qu'ils respectent la typologie architecturale locale.

Les citernes de combustible ou autre seront soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction en respectant la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

Ouvrages techniques d'intérêt public ou collectif

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ou collectif ponctuels ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes,...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

❖ **Paragraphe 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Non règlementé par le plan local d'urbanisme.

❖ **Paragraphe 7 : stationnement**

Cf. Dispositions générales.

SOUS-SECTION 3 — ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

❖ **Paragraphe 8 : desserte par les voies publiques et privées**

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de 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.

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

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

Tout nouvel accès sur une route départementale nécessite une demande d'autorisation. Les accès sur les voies communales doivent faire l'objet d'une demande en mairie

❖ **Paragraphe 9 : desserte par les réseaux**

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les égouts pluviaux ou les cours d'eau.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc.... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscine, quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Assainissement des eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant ou futur. Les eaux de toitures devront être collectées et raccordées au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel, comme par exemple des équipements de récupération des eaux de pluie, des tranchées de restitution, des puits d'infiltration, des fossés, des noues...

Les fossés latéraux des routes départementales et communales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales de chaussée et n'ont pas vocation à servir d'exutoire aux eaux provenant des propriétés riveraines.

L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales et communales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route.

La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Autres réseaux

Les lignes publiques ou de téléphone ou d'électricité, et les branchements et dessertes internes au terrain, doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit pouvoir être raccordée aux réseaux très haut débit quand ils existent.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, peuvent être réalisées en souterrain conformément à la réglementation en vigueur et à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports aériens au sein des zones d'aménagement, peuvent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et d'anticiper le déploiement des réseaux de communications.

5. CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF

La zone UF correspond au secteur d'équipements publics localisé au Nord-Ouest du quartier de la Condamine.

SOUS-SECTION 1 — DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

❖ Paragraphe 1 : destinations et sous-destinations

Dans la zone UF, seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions, aménagements et équipements liés aux activités sportives et de loisirs.
- Les constructions, aménagements et équipements liés aux aires de stationnement.
- Les extensions des constructions existantes.

❖ Paragraphe 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Tout ce qui ne figure pas à l'article UF 2 est interdit.

❖ Paragraphe 3 : mixité fonctionnelle

Non règlementé par le plan local d'urbanisme.

SOUS-SECTION 2 — CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

❖ Paragraphe 4 : volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions et installations ne pourra dépasser 7 mètres à l'égout des toitures.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, ou au changement de destination, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux ouvrages techniques d'intérêt ponctuels, ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque la construction n'est pas édifée à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 3 m minimum doit être respecté à compter à partir de l'alignement de la voie.

Cette règle ne s'applique pas : aux installations techniques de services publics, aux aménagements ou extensions d'une construction existante, ou au changement de destination, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une construction doit être situé à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas : aux installations techniques de services publics, aux aménagements ou extensions d'une construction existante, ou au changement de destination, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

❖ Paragraphe 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

«Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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».

Composition — Conception

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère.

Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Adaptation au terrain et orientation

Sur les terrains en pente, la création de plates-formes par des terrassements en pleine masse est interdite.

La composition des volumes et des accès sera dictée par la topographie.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. Dans un quartier construit à flanc de coteau, les façades sont généralement parallèles aux courbes de niveau. On cherchera de préférence une orientation des façades principales au sud.

Toiture et façades

Lorsqu'il ne s'agit pas de toitures terrasses, la pente des toitures sera comprise entre 24 % et 33 %.

Les toitures pourront accueillir des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques afin de valoriser les ressources naturelles locales et renouvelables. Il faudra cependant veiller à leur intégration architecturale et paysagère afin de limiter leur impact visuel depuis le domaine public.

Les enduits des façades seront colorés, d'une couleur proche de celle des sols ou s'harmonisant avec les couleurs des façades environnantes.

Clôture :

Les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1,2 mètres pourront être autorisés.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures pourront être constituées de haies vives, de grillages, de grilles et autres dispositifs à claire voie.

Les portails seront d'allure discrète, proportionnés à la clôture et traités de façon cohérente avec celle-ci.

Les clôtures et haies végétales en bordure des voies ne doivent pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation. Tout particulièrement, les caractéristiques de clôtures ne doivent pas gêner la visibilité ni réduire les conditions de sécurité des usagers depuis les accès, ni sur les parties courbes des routes départementales.

L'implantation des clôtures devra permettre le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions, extensions ou installations nouvelles en dehors des voies publiques ou privées.

Aménagements, accompagnements :

Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places,....

Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes, à condition qu'ils respectent la typologie architecturale locale.

Les citernes de combustible ou autre seront soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction en respectant la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

Ouvrages techniques d'intérêt public ou collectif

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ou collectif ponctuels ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes,...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

❖ **Paragraphe 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Non règlementé par le plan local d'urbanisme.

❖ **Paragraphe 7 : stationnement**

Cf. Dispositions générales

SOUS-SECTION 3 — ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

❖ **Paragraphe 8 : desserte par les voies publiques et privées**

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de 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.

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

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

Tout nouvel accès sur une route départementale nécessite une demande d'autorisation. Les accès sur les voies communales doivent faire l'objet d'une demande en mairie

❖ **Paragraphe 9 : desserte par les réseaux**

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les égouts pluviaux ou les cours d'eau.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc.... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscine, quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Assainissement des eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant ou futur. Les eaux de toitures devront être collectées et raccordées au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel, comme par exemple des équipements de récupération des eaux de pluie, des tranchées de restitution, des puits d'infiltration, des fossés, des noues...

Les fossés latéraux des routes départementales et communales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales de chaussée et n'ont pas vocation à servir d'exutoire aux eaux provenant des propriétés riveraines.

L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales et communales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route.

La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Autres réseaux

Les lignes publiques ou de téléphone ou d'électricité, et les branchements et dessertes internes au terrain, doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit pouvoir être raccordée aux réseaux très haut débit quand ils existent.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, peuvent être réalisées en souterrain conformément à la réglementation en vigueur et à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports aériens au sein des zones d'aménagement, peuvent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et d'anticiper le déploiement des réseaux de communications.

TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

6. CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à un secteur destiné à recevoir l'urbanisation future de la commune sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. La zone 1AU fait également l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SOUS-SECTION 1 — DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

❖ **Paragraphe 1 : destinations et sous-destinations**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- L'aménagement et l'extension des constructions et installations liées aux activités existantes à la date d'approbation du PLU, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes.
- Les installations classées, à condition :
 - o Que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
 - o Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - o Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Certains secteurs indiqués sur les documents graphiques seront urbanisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

❖ **Paragraphe 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activités de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- La création d'établissements industriels ;
- Les parcs d'attractions permanents ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ;
- L'ouverture de carrières et l'exploitation du sous-sol ;
- Les campings et caravanings ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les mobil-home.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles paragraphes 1 et 2 est implicitement autorisé.

❖ **Paragraphe 3 : mixité fonctionnelle**

Non règlementé par le plan local d'urbanisme.

SOUS-SECTION 2 — CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

❖ Paragraphe 4 : volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions et installations ne pourra dépasser 7 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur maximale des annexes ne pourra dépasser 2,5 mètres lorsqu'elles sont édifiées en limite séparatives ou dans une bande de 3 m à compter à partir des limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, ou au changement de destination, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux ouvrages techniques d'intérêt ponctuels, ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque la construction n'est pas édifiée à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 3 m minimum doit être respecté à compter à partir de l'alignement de la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas : aux installations techniques de services publics, aux aménagements ou extensions d'une construction existante, ou au changement de destination, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en limite séparative ou à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Seules les annexes ne dépassant pas 2.50m de hauteur peuvent être édifiées en limite séparative. Sinon, elles seront implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas : aux aménagements ou extensions d'une construction existante, ou au changement de destination, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

❖ Paragraphe 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

«Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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».

Composition — Conception

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère.

Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Adaptation au terrain et orientation

Sur les terrains en pente, la création de plates-formes par des terrassements en pleine masse est interdite.

La composition des volumes et des accès sera dictée par la topographie.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. Dans un quartier construit à flanc de coteau, les façades sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera de préférence une orientation des façades principales au Sud.

Toiture et façades

Lorsqu'il ne s'agit pas de toitures terrasses, la pente des toitures sera comprise entre 24 % et 33 %.

Les toitures pourront accueillir des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques afin de valoriser les ressources naturelles locales et renouvelables. Il faudra cependant veiller à leur intégration architecturale et paysagère afin de limiter leur impact visuel depuis le domaine public.

Les enduits des façades seront colorés, d'une couleur proche de celle des sols ou s'harmonisant avec les couleurs des façades environnantes.

Clôture :

Les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1,2 mètres pourront être autorisés.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures pourront être constituées de haies vives, de grillages, de grilles et autres dispositifs à claire voie.

Les portails seront d'allure discrète, proportionnés à la clôture et traités de façon cohérente avec celle-ci.

Les clôtures et haies végétales en bordure des voies ne doivent pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation. Tout particulièrement, les caractéristiques de clôtures ne doivent pas gêner la visibilité ni réduire les conditions de sécurité des usagers depuis les accès, ni sur les parties courbes des routes départementales.

L'implantation des clôtures devra permettre le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions, extensions ou installations nouvelles en dehors des voies publiques ou privées.

Aménagements, accompagnements :

Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places,...

Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes, à condition qu'ils respectent la typologie architecturale locale.

Les citernes de combustible ou autre seront soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction en respectant la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

Ouvrages techniques d'intérêt public ou collectif

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ou collectif ponctuels ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes,...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

❖ **Paragraphe 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les espaces verts et espaces plantés devront représenter 30 % minimum de la superficie du terrain d'assiette de l'opération. En aucun cas les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

❖ **Paragraphe 7 : stationnement**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minima à prendre en compte sont 2 places de stationnement à créer pour tout nouveau logement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

SOUS-SECTION 3 — ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

❖ **Paragraphe 8 : desserte par les voies publiques et privées**

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de 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.

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

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

Tout nouvel accès sur une route départementale nécessite une demande d'autorisation. Les accès sur les voies communales doivent faire l'objet d'une demande en mairie

❖ **Paragraphe 9 : desserte par les réseaux**

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les égouts pluviaux ou les cours d'eau.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc.... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscine, quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Assainissement des eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant ou futur. Les eaux de toitures devront être collectées et raccordées au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel, comme par exemple des équipements de récupération des eaux de pluie, des tranchées de restitution, des puits d'infiltration, des fossés, des noues...

Les fossés latéraux des routes départementales et communales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales de chaussée et n'ont pas vocation à servir d'exutoire aux eaux provenant des propriétés riveraines.

L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales et communales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route.

La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Autres réseaux

Les lignes publiques ou de téléphone ou d'électricité, et les branchements et dessertes internes au terrain, doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit pouvoir être raccordée aux réseaux très haut débit quand ils existent.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, peuvent être réalisées en souterrain conformément à la réglementation en vigueur et à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports aériens au sein des zones d'aménagement, peuvent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et d'anticiper le déploiement des réseaux d communications.

TITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

7. CHAPITRE 7 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A correspond à la zone agricole.

La zone A est également concerné par les périmètres de protection des captages de Colette et Font Valentine.

SOUS-SECTION 1 — DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

❖ Paragraphe 1 : destinations et sous-destinations

Dans la zone A :

Seuls sont autorisés, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :

a) Les constructions, installations et ouvrages strictement nécessaires aux exploitations agricoles, à savoir :

- **Les bâtiments d'exploitation, bâtiments techniques, installations ou ouvrages techniques**, nécessaires à l'exploitation agricole, limités aux seuls besoins de l'exploitation, et d'une dimension proportionnée à l'activité agricole.
- **L'extension des bâtiments d'exploitation, bâtiments techniques, installations ou ouvrages techniques**, nécessaires à l'exploitation agricole, limités aux seuls besoins de l'exploitation, et d'une dimension proportionnée à l'activité agricole.
- **Les constructions à usage de logement**, à condition :
 - D'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole et que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessitent une proximité immédiate.
 - D'être situées à proximité immédiate d'un bâtiment existant, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques, qui devront être dûment justifiées.
 - De former un ensemble bâti cohérent avec les bâtiments existants.
 - De ne pas avoir une surface de plancher supérieure à 200 m².

b) L'extension limitée à 30 % de chaque construction à usage de logement existante à la date d'approbation du PLU, à condition :

- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Qu'après agrandissement(s), la surface de plancher totale de chaque construction à usage de logement ne dépasse 200 m².

c) Les annexes à l'habitation, à condition qu'elles se réalisent, de préférence, en extension du bâtiment existant, ou dans le cas contraire, être implantées à proximité immédiate des constructions existantes, après justifications et que leur surface de plancher totale créée après l'approbation du PLU ne dépasse pas 40 m².

d) Les piscines et abris de piscine, dès lors qu'ils constituent une dépendance d'un logement existant et qu'ils sont situés à proximité immédiate de celui-ci.

e) Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.421-23c du Code de l'Urbanisme (campings à la ferme), dans la limite de 6 emplacements maximum, à condition qu'ils soient situés sur des terrains de moindre valeur agricole, à proximité immédiate du siège d'exploitation, et limités à un par exploitation.

f) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et pastorale ou aux ouvrages de défense contre l'incendie.

g) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec l'activité agricole.

h) La réalisation des opérations, aménagements, constructions, installations et travaux prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

i) La restauration des cabanons dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sans changement de destination et sous réserve de l'article L.111-4 du Code de l'Urbanisme, lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment, en particulier le gabarit et les matériaux d'origine.

Dans le sous-secteur Ah :

Seuls sont autorisés, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :

- **L'extension des bâtiments d'exploitation, bâtiments techniques, installations ou ouvrages techniques,** limités aux seuls besoins de l'exploitation, et d'une dimension proportionnée à l'activité agricole.
- **L'extension limitée à 30 % de la surface de plancher de chaque construction à usage de logement** existante à la date d'approbation du PLU, à condition :
 - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **Les annexes à l'habitation,** à condition qu'elles se réalisent, de préférence, en extension du bâtiment existant, ou dans le cas contraire, être implantées à proximité immédiate des constructions existantes, après justifications et que leur surface de plancher totale créée après l'approbation du PLU ne dépasse pas 40 m².
- **Les piscines et abris de piscine,** dès lors qu'ils constituent une dépendance d'un logement existant et qu'ils sont situés à proximité immédiate de celui-ci.
- **Les affouillements et exhaussements de sol,** à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et pastorale ou aux ouvrages de défense contre l'incendie.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** compatibles avec l'activité agricole.
- La réalisation des opérations, aménagements, constructions, installations et travaux prévus sur **les emplacements réservés** inscrits au plan local d'urbanisme.
- **La restauration des cabanons dont il reste l'essentiel des murs porteurs,** sans changement de destination et sous réserve de l'article L.111-4 du Code de l'Urbanisme, lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment, en particulier le gabarit et les matériaux d'origine.

Dans le secteur Ap : toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des serres de culture. Les aménagements liés à l'irrigation sont autorisés.

❖ **Paragraphe 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans le paragraphe 1 de la zone.

❖ **Paragraphe 3 : mixité fonctionnelle**

Non règlementé par le plan local d'urbanisme.

SOUS-SECTION 2 — CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

❖ **Paragraphe 4 : volumétrie et implantation des constructions**

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout des toitures est fixée à 7 mètres.
Pour les bâtiments techniques, la hauteur maximale peut être portée à 10 mètres à l'égout des toitures.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, ou au changement de destination, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux ouvrages techniques d'intérêt ponctuels, ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de :

- Pour les RD : 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions.
- Pour les autres voies : 6 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques.
- Les constructions devront être établies à une distance minimum de 4 mètres de part et d'autre de l'axe des canaux.

Ces règles ne s'appliquent pas : aux installations techniques de services publics, aux aménagements ou extensions d'une construction existante, ou au changement de destination, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une nouvelle construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit en être situé à une distance minimale de 6 mètres.

Toutefois, dans le cas où la limite est constituée par un ravin ou le haut d'un talus, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin ou du sommet du talus, au moins égale à 10 mètres.

Cette règle ne s'applique pas : aux installations techniques de services publics, aux aménagements ou extensions d'une construction existante, ou au changement de destination, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Emprise au sol

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol de l'extension ne pourra excéder 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

❖ Paragraphe 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Composition, conception :

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère.

Adaptation au site :

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant et à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage.

En particulier :

- Les accès et les dégagements ne devront pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent.
- Les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.
- Les murs de pierres sèches et les haies végétales délimitant les terrasses devront être conservés.

Insertion des bâtiments agricoles :

- En cas de terrain dénivelé, le faitage du bâtiment sera parallèle aux courbes de niveau et les mouvements de terrain, exhaussement et affouillement, seront limités ;
- En cas de construction à proximité d'un ensemble bâti existant, une composition harmonieuse sera exigée afin d'éviter le mitage du paysage ;
- Les rapports de volume entre le bâtiment agricole et la ferme devront être respectés s'ils sont attenants ou proches ;
- Les couleurs et matériaux du bâtiment devront s'inspirer des couleurs de l'environnement et du bâti traditionnel proches.

Constructions existantes :

Si une extension est prévue, elle devra impérativement être réalisée en cohérence avec l'architecture et les matériaux du bâtiment existant.

Orientation :

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. Dans un quartier construit à flanc de coteau, les faitages sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera de préférence une orientation des façades principales au Sud.

Aspect des constructions :

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers,...).

Les structures métalliques formant tonnelles sont un aménagement traditionnel des façades de la région. Elles permettent souvent de traiter de façon agréable les façades orientées au Sud et doivent être accompagnées d'une végétation grimpante permettant d'assurer l'ombrage pendant la saison chaude et une transparence aux rayons du soleil durant l'hiver.

Clôture :

Les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1,2 mètres pourront être autorisés.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures pourront être constituées de haies vives, de grillages, de grilles et autres dispositifs à claire voie.

Les portails seront d'allure discrète, proportionnés à la clôture et traités de façon cohérente avec celle-ci.

Les clôtures et haies végétales en bordure des voies ne doivent pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation. Tout particulièrement, les caractéristiques de clôtures ne doivent pas gêner la visibilité ni réduire les conditions de sécurité des usagers depuis les accès, ni sur les parties courbes des routes départementales.

L'implantation des clôtures devra permettre le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions, extensions ou installations nouvelles en dehors des voies publiques ou privées.

❖ **Paragraphe 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Non règlementé par le plan local d'urbanisme.

❖ **Paragraphe 7 : stationnement**

Non règlementé, sauf pour les changements de destination, pour lesquels 2 places de stationnement sont exigées.

SOUS-SECTION 3 — ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

❖ **Paragraphe 8 : desserte par les voies publiques et privées**

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de 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.

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

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

Tout nouvel accès sur une route départementale nécessite une demande d'autorisation. Les accès sur les voies communales doivent faire l'objet d'une demande en mairie

❖ **Paragraphe 9 : desserte par les réseaux**

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, seuls sont admis les dispositifs autonomes d'alimentation en eau potable conformes à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, l'alimentation en eau peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Si la construction n'est pas desservie par un réseau collectif d'assainissement, seront admis des dispositifs d'assainissement individuel, à condition qu'ils respectent les caractéristiques imposées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les égouts pluviaux ou les cours d'eau.

Les effluents issus de l'activité agricole, etc.... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscine, quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Assainissement des eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant ou futur. Les eaux de toitures devront être collectées et raccordées au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel, comme par exemple des équipements de récupération des eaux de pluie, des tranchées de restitution, des puits d'infiltration, des fossés, des noues...

Les fossés latéraux des routes départementales et communales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales de chaussée et n'ont pas vocation à servir d'exutoire aux eaux provenant des propriétés riveraines.

L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales et communales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route.

La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Autres réseaux

Les lignes publiques ou de téléphone ou d'électricité, et les branchements et dessertes internes au terrain, doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit pouvoir être raccordée aux réseaux très haut débit quand ils existent.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, peuvent être réalisées en souterrain conformément à la réglementation en vigueur et à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports aériens au sein des zones d'aménagement, peuvent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et d'anticiper le déploiement des réseaux de communications.

TITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

8. CHAPITRE 8 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N correspond à la zone naturelle.

La zone N est également concernée par les périmètres de protection des captages de Colette et Font Valentine.

SOUS-SECTION 1 — DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

❖ Paragraphe 1 : destinations et sous-destinations

Dans la zone N :

Seuls sont autorisés, à condition qu'ils tiennent compte de la préservation des espaces naturels et de la qualité des sites, milieux agricoles et paysages.

a) L'extension limitée à 30 % de chaque construction à usage de logement existante à la date d'approbation du PLU, à condition :

- De ne pas compromettre les espaces naturels ou la qualité paysagère du site.
- Qu'après agrandissement(s), la surface de plancher totale de chaque construction à usage de logement ne dépasse 200 m².

b) Les annexes à l'habitation, à condition qu'elles se réalisent, de préférence, en extension du bâtiment existant, ou dans le cas contraire, être implantées à proximité immédiate des constructions existantes, après justifications et que leur surface de plancher totale créée après l'approbation du PLU ne dépasse pas 40 m².

c) Les piscines et abris de piscine, dès lors qu'ils constituent une dépendance d'un logement existant et qu'ils sont situés à proximité immédiate de celui-ci.

d) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et pastorale ou aux ouvrages de défense contre l'incendie.

e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les projets dans cette zone devront être soumis aux gestionnaires des espaces forestiers.

Sous réserve que l'opération soit compatible avec l'infrastructure existante, notamment les voies de circulation, la desserte en eau et l'électrification, et ne donne lieu en aucun cas à des charges d'investissement ou de fonctionnement à supporter par la commune.

f) La réalisation des opérations, aménagements, constructions, installations et travaux prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

g) La restauration des cabanons dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sans changement de destination et sous réserve de l'article L.111-4 du Code de l'Urbanisme, lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment, en particulier le gabarit et les matériaux d'origine.

❖ **Paragraphe 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans le paragraphe 1 de la zone.

❖ **Paragraphe 3 : mixité fonctionnelle**

Non règlementé par le plan local d'urbanisme.

SOUS-SECTION 2 — CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

❖ **Paragraphe 4 : volumétrie et implantation des constructions**

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout des toitures est fixée à 7 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, ou au changement de destination, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux ouvrages techniques d'intérêt ponctuels, ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de :

- Pour les RD : 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions.
- Pour les autres voies : 6 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques.
- Les constructions devront être établies à une distance minimum de 4 mètres de part et d'autre de l'axe des canaux.

Ces règles ne s'appliquent pas : aux installations techniques de services publics, aux aménagements ou extensions d'une construction existante, ou au changement de destination, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une nouvelle construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit en être situé à une distance minimale de 6 mètres.

Toutefois, dans le cas où la limite est constituée par un ravin ou le haut d'un talus, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout

point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin ou du sommet du talus, au moins égale à 10 mètres.

Cette règle ne s'applique pas : aux installations techniques de services publics, aux aménagements ou extensions d'une construction existante, ou au changement de destination, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Emprise au sol

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol de l'extension ne pourra excéder 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

❖ Paragraphe 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Composition, conception :

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère.

Adaptation au site :

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant et à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage.

En particulier :

- Les accès et les dégagements ne devront pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent.
- Les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.
- Les murs de pierres sèches et les haies végétales délimitant les terrasses devront être conservés.

Constructions existantes :

Si une extension est prévue, elle devra impérativement être réalisée en cohérence avec l'architecture et les matériaux du bâtiment existant.

Aspect des constructions :

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers,...).

Les structures métalliques formant tonnelles sont un aménagement traditionnel des façades de la région. Elles permettent souvent de traiter de façon agréable les façades orientées au Sud et doivent être accompagnées d'une végétation grimpante permettant d'assurer l'ombrage pendant la saison chaude et une transparence aux rayons du soleil durant l'hiver.

Clôture :

Les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1,2 mètres pourront être autorisés.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures pourront être constituées de haies vives, de grillages, de grilles et autres dispositifs à claire voie.

Les portails seront d'allure discrète, proportionnés à la clôture et traités de façon cohérente avec celle-ci.

Les clôtures et haies végétales en bordure des voies ne doivent pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation. Tout particulièrement, les caractéristiques de clôtures ne doivent pas gêner la visibilité ni réduire les conditions de sécurité des usagers depuis les accès, ni sur les parties courbes des routes départementales.

L'implantation des clôtures devra permettre le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions, extensions ou installations nouvelles en dehors des voies publiques ou privées.

❖ **Paragraphe 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Non réglementé par le plan local d'urbanisme.

❖ **Paragraphe 7 : stationnement**

Non réglementé.

SOUS-SECTION 3 — ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

❖ **Paragraphe 8 : desserte par les voies publiques et privées**

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de 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.

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

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

Tout nouvel accès sur une route départementale nécessite une demande d'autorisation. Les accès sur les voies communales doivent faire l'objet d'une demande en mairie

❖ **Paragraphe 9 : desserte par les réseaux**

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, seuls sont admis les dispositifs autonomes d'alimentation en eau potable conformes à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, l'alimentation en eau peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Si la construction n'est pas desservie par un réseau collectif d'assainissement, seront admis des dispositifs d'assainissement individuel, à condition qu'ils respectent les caractéristiques imposées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les égouts pluviaux ou les cours d'eau.

Le rejet des eaux de piscine, quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Assainissement des eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant ou futur. Les eaux de toitures devront être collectées et raccordées au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel, comme par exemple des équipements de récupération des eaux de pluie, des tranchées de restitution, des puits d'infiltration, des fossés, des noues...

Les fossés latéraux des routes départementales et communales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales de chaussée et n'ont pas vocation à servir d'exutoire aux eaux provenant des propriétés riveraines.

L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales et communales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route.

La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Autres réseaux

Les lignes publiques ou de téléphone ou d'électricité, et les branchements et dessertes internes au terrain, doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit pouvoir être raccordée aux réseaux très haut débit quand ils existent.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le

réseau principal, peuvent être réalisées en souterrain conformément à la réglementation en vigueur et à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports aériens au sein des zones d'aménagement, peuvent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et d'anticiper le déploiement des réseaux de communications.