

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier d'approbation

Date : 27/02/2024

TOME V RÈGLEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE DE PUIMOISSON



Plan Local d'Urbanisme de la commune de Puimoisson	
Nom du fichier	Tome V - Règlement
Version	Approbation – 27 février 2024
Rédacteur	SIG
Vérificateur	BEP
Approbateur	BEP

I .Dispositions générales	4
Article 1 – Champ d’application territorial du Plan Local d’Urbanisme (PLU)	5
Article 2 – Division du territoire en zones	5
Article 3 – Adaptations mineures	6
Article 4 – Reconstruction après sinistre	6
Article 5 – Permis de démolir	6
Article 6 – Eléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l’Urbanisme	6
Article 7 – dispositions applicables aux secteurs présentant des Risques	8
Article 8 - Définitions	14
Article 9 : Recul des constructions par rapport aux grands axes de circulation	17
Article 10 : rejet des eaux pluviales	18
Article 11 : Préoccupations environnementales	18
II. Dispositions applicables aux zones Urbaines (U)	19
Dispositions applicables à la zone UA	20
Dispositions applicables à la zone UB	30
Dispositions applicables à la zone UC	39
Dispositions applicables à la zone UE	48
III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	55
Dispositions applicables à la zone 2AU	56
IV. Dispositions applicables aux zones Agricoles (A)	57
Dispositions applicables à la zone A	58
V. Dispositions applicables aux zones Naturelles (N)	67
Dispositions applicables à la zone N	68
Annexes au règlement	76

I .Dispositions générales

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Puimoisson.

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Puimoisson couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en différentes zones, qui peuvent comporter des sous-secteurs spécifiques :

- Zones Urbaines (U), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement
 - **Zone UA** : zone urbaine à caractère central où les constructions sont implantées en ordre continu correspondant au cœur de village ; La zone UA comprend un **sous-secteur UAa** où le nombre de place de stationnement n'est pas réglementé.
 - **Zone UB** : secteurs urbains en continuité du cœur de village caractérisés par une forte densité et une mixité des fonctions ;
 - **Zone UC** : zone urbaine peu dense à vocation mixte d'habitat, de services, d'équipements.
 - **Zone UE** : zone urbaine accueillant les activités artisanales, industrielles, commerciales ou de bureau. La zone UE comprend un **sous-secteur UEf** pour la fondation Arnaud.
- Zones A Urbaniser (AU), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement
 - **Zone zAU** : secteur dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'accès suffisant pour desservir les parcelles.
- Zones Agricoles (A), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement
 - **Zone A** : secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend un **sous-secteur Ap** présentant de forts enjeux paysagers et un **sous-secteur Azh**, concerné par une zone humide.
- Zones Naturelles (N), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement
 - **Zone N** : secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. **La zone N comprend un sous-secteur Nt** qui est une zone permettant l'accueil et les loisirs touristiques, de constructibilité limitée et un **sous-secteur Nzh** qui correspond à une zone concernée par une zone humide.
Le secteur Nt comprend :
 - un sous-secteur Nt1** correspondant à l'aire de camping-car située au Nord-Est du village
 - un sous-secteur Nt2** correspondant à une zone dédiée à l'aménagement d'espace de stationnement.

ARTICLE 3 – ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

ARTICLE 4 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En application des articles L.111-15 et L111-23 du Code de l'Urbanisme : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

« 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. ».

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre dans les zones inondables repérées aux documents graphiques du PLU, la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles de construction associées à la zone inondable.

ARTICLE 5 – PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir sur tout le territoire conformément à la délibération du 29 juin 2016.

ARTICLE 6 – ELEMENTS REPERES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Extrait des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

« III.-Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :
[...]

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ; »

Art. R 421-28 :

« Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

[...]

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.»

Les éléments suivants sont repérés sur les documents graphiques du PLU au titre de des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- le patrimoine bâti d'intérêt local à protéger
- les Espaces Paysager à Protéger (EPP)

Tous les éléments du patrimoine repérés au document graphique au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme font l'objet de la réglementation suivante :

- Tous travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un des éléments du patrimoine repérés comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable.
- Tous travaux visant à démolir ou à rendre inutilisable tout ou partie d'une construction repérée comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à un permis de démolir.

■ Patrimoine bâti d'intérêt local

Pour les éléments du patrimoine type murs, édicules, la préservation des caractéristiques des édifices sera recherchée lors de projet de construction ou d'aménagement, sans démolition.

Les travaux et aménagements affectant les éléments bâtis répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, devront être effectués en respectant les prescriptions suivantes :

- respecter la cohérence des formes et volumes existants,
- ne pas engendrer de modifications substantielles des façades,
- ne pas créer de surélévation du bâti existant,
- respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures,
- le choix des matériaux devra s'opérer dans le respect du style architectural et du caractère patrimonial des constructions existantes.

■ Espaces Paysagers à Protéger (EPP)

Les EPP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition. Les secteurs identifiés en EPP doivent obligatoirement être plantés.

Les EPP doivent être préservés et, en cas de dépérissement, être remplacés par des essences similaires adaptées à la nature des sols.

Seuls les accès au sein des EPP sont autorisés.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS PRÉSENTANT DES RISQUES

Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique

o Les règles parasismiques

La commune de Puimisson présente un risque sismique faible, classé Ib, conformément à l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français et aux règles parasismiques applicables aux bâtiments de la catégorie dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.

A ce titre, de nouvelles règles de constructions parasismiques s'imposent, en fonction des catégories d'importance des bâtiments, équipements et installations proposées à l'article R.563-3 du Code de l'Environnement.

Les principaux textes sont les suivants :

- Décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.
- Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.
- Arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de constructions parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », modifié par les arrêtés du 19 juillet 2011, 25 octobre 2012 et 15 septembre 2014.

Catégorie d'importance	Description
I 	Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II 	Habitations individuelles. Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5. Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m. Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, h ≤ 28 m, max. 300 pers. Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes. Parcs de stationnement ouverts au public.
III 	ERP de catégories 1, 2 et 3. Habitations collectives et bureaux, h > 28 m. Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes. Établissements sanitaires et sociaux. Centres de production collective d'énergie. Établissements scolaires.
IV 	Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. Centres météorologiques.

Dans cette optique, depuis le 1^{er} mai 2011, c'est désormais l'Eurocode 8 qui détermine la référence en termes de constructions parasismiques pour les bâtiments neufs de la classe dite « à risque normal ».

	I	II		III	IV		
							
Zone 1	aucune exigence						
Zone 2					Eurocode 8 ³ agF0,7 m/s ²		
Zone 3					PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ agF1,1 m/s ²	Eurocode 8 ³ agF1,1 m/s ²
Zone 4					PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ agF1,6 m/s ²	Eurocode 8 ³ agF1,6 m/s ²
Zone 5					CP-MI ²	Eurocode 8 ³ agF3 m/s ²	Eurocode 8 ³ agF3 m/s ²

Dispositions générales

¹ Application **possible** (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI

² Application **possible** du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide

³ Application **obligatoire** des règles Eurocode 8

○ La prise en compte du phénomène de liquéfaction

Cette nouvelle réglementation demande à ce que le phénomène de liquéfaction soit pris en compte dans les projets de constructions afin de les adapter si besoin (en particulier au niveau des fondations).

On appelle liquéfaction d'un sol, le processus conduisant à la perte totale de résistance au cisaillement du sol par augmentation de la pression interstitielle. Elle est accompagnée de déformations dont l'amplitude peut être limitée ou quasi-illimitée.

Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque inondation

Puimoisson a été identifiée comme soumise au risque inondation. Cependant, le territoire n'est pas concerné par l'atlas des zones inondables.

Néanmoins, un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour des inondations et coulées de boues datant du 25 juillet 2001 a été pris le 27 février 2002.

Les principaux ravins qui traversent la commune sont le Colostre et l'Auvestre. Ils peuvent provoquer des inondations torrentielles plus ou moins importantes. Leurs écoulements peuvent être chargés en matériaux lors des fortes crues créant ainsi des embâcles, des débordements et divagations.

Dans les zones soumises à un risque de crues torrentielles au niveau des ravins les dispositions réglementaires suivantes :

- Respecter un recul de 6 mètres minimum depuis le haut de la berge des ravins pour toute construction ou terrassement permettant de limiter les risques d'affouillement et d'inondation et facilite l'entretien des ravins.
- Prendre en compte l'importance des phénomènes d'inondation ou d'affouillements qui peuvent rendre certaines parcelles entièrement ou très fortement inconstructibles.
- Respecter une hauteur des décaissements limite et privilégier des constructions en paliers, adaptées à la pente, ainsi que la gestion des eaux usées, pluviales et de ruissellement permet de limiter les risques de glissements ou de déstabilisation des terrains.

Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque feux de forêt

La commune est concernée par le risque feu de forêt avec un niveau d'aléa moyen à très élevé par endroits. Ainsi, Puimoisson fait partie des communes soumises aux Obligations

Légales de Débroussaillage (OLD). A ce titre, ces secteurs sont encadrés par les dispositions suivantes.

○ Mesures de protection contre les feux de forêts

La construction en forêt ne constitue jamais une solution, même partielle, au problème de la défense contre les feux. Il ne saurait donc être question de favoriser l'urbanisation en forêt, ou de modifier en ce sens les plans locaux d'urbanisme ou les cartes communales au nom de la lutte contre l'incendie.

Plus précisément, deux modes d'urbanisation sont à proscrire :

- Les constructions situées dans de très grandes parcelles (isolement, effet d'encercllement, dispersion des moyens de lutte ...).
- Les constructions denses dans un tissu mal organisé (difficulté de cheminement, obstacles, réseau d'eau incendie insuffisant).

Si l'extension normale et inévitable des milieux bâtis ne peut se faire ailleurs qu'en zone boisée (ou agricole), la décision de localisation d'un habitat en zone boisée doit apparaître comme un arbitrage entre les occupations concurrentes du sol, et comporter des mesures de protection des habitants et de la forêt avoisinante.

Les constructions dans les espaces boisés lorsqu'il y a nécessité de les admettre, devront donc respecter deux caractéristiques fondamentales :

- faire l'objet d'une organisation spatiale cohérente tenant bien entendu compte de la situation préexistante, mais sous la contrainte d'une limitation globale,
- bénéficier d'équipements publics (voirie, eau) dimensionnés de manière appropriée, et réalisés sous maîtrise publique car la puissance publique ne saurait se dégager de ses responsabilités en la matière à l'exception des constructions isolées pour lesquelles il est admis que la collectivité publique peut ne pas financer les équipements de lutte contre l'incendie qui ne serviraient qu'à la défense d'un particulier sans participer à une défense collective.

Les mesures de protection contre le risque incendie sont applicables à l'ensemble des zones boisées du département. D'une façon générale sont considérées comme boisées, les zones soumises à autorisation de défrichement (article L 311.1, L 312.1, L 313.4 du code forestier) telles que définies par la circulaire n° 3022 SF et 7879 AF UIU du 25 mai 1978 des ministères de l'Agriculture et de l'Environnement, relative à l'application de la législation sur le défrichement dans l'espace naturel méditerranéen.

Elles s'appliquent aussi aux zones cultivables qui, soit par leur forme et leur superficie à l'intérieur des boisements denses constituent un pare-feu, soit par leur situation en bordure d'un boisement, constituent une bande d'isolement de la forêt.

Elles varient selon que l'aléa soit très fort, fort, ou moyen.

○ Dispositions communes, que l'aléa soit très fort, fort ou moyen

▪ Accès routier

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.

Toutefois pour ce qui concerne les constructions nouvelles en zone d'aléa fort et très fort, la largeur minimale de la voie sera de 5 mètres en tout point.

- hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum,
- rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres.

Si la voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma annexé.

Exceptionnellement, si la voie ouverte à la circulation publique ne présente pas les caractéristiques décrites dans le paragraphe 2.1, des adaptations mineures à la norme pourront être envisagées par le préfet si la zone est défendable au vu de l'état de la voirie.

Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 %, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

▪ Défense contre les incendies

Les voies de desserte visées au paragraphe précédent doivent être équipées de poteaux d'incendie tous les 200 mètres ou 300 mètres et alimentées par des canalisations afin que 2 poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 1 000 l/mn chacun. L'inter distance est ramenée à 100 mètres en cas de bâtiments pour lesquels les planchers du dernier niveau habitable est à un niveau supérieur à 8 mètres par rapport au terrain.

A défaut, il peut être admis que la protection soit assurée par la présence d'une réserve d'eau publique de 120 m³, à condition que cette réserve soit située à moins de 100 mètres du groupe des bâtiments dont elle est destinée à assurer la protection, ce groupe ne devant pas excéder 5 bâtiments. L'accès à cette réserve doit être réalisé dans les conditions décrites au dernier paragraphe du 2.1 ci-dessus.

Il peut également être admis que la protection soit assurée :

- Pour les constructions nouvelles dans les zones d'aléa très fort, si le réseau a un débit supérieur ou égal à 30 m³/h, et si les poteaux incendie sont implantés conformément aux caractéristiques décrites au premier alinéa du présent paragraphe 2.2, par une réserve d'eau publique de 30 m³ minimum située à moins de 50 mètres du bâtiment, l'accès à cette réserve étant conforme aux conditions décrites pour l'accès routier à la construction.
- Pour l'adaptation, la réfection ou l'extension d'un bâtiment existant dans une zone soumise à l'aléa très fort ou fort par une réserve d'eau publique de 30 m³ minimum située à moins de 50 mètres du bâtiment, l'accès à cette réserve étant conforme aux conditions décrites pour l'accès routier à la construction.

Selon la taille et l'occupation des bâtiments concernés, il pourra être imposé que ces réserves soient d'une capacité supérieure à la capacité indiquée ci-dessus.

▪ Débroussaillage et plantations

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé des terrains situés à l'intérieur et jusqu'à 200 mètres des bois, forêts, garrigues..., sont obligatoires :

- sur une profondeur de 50 mètres aux abords des constructions, chantiers, travaux...
- sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre des voies privées y donnant accès, conformément à l'arrêté préfectoral du 1er mars 2004.

La plantation de résineux et de chênes verts comme accompagnement paysager des constructions est interdite. Elle est par ailleurs autorisée lorsque la gestion des espaces boisés peut nécessiter le reboisement de quelques secteurs localisés en résineux, comme par exemple le cèdre ou les pins méditerranéens.

▪ Cas particulier

Dans les secteurs pouvant recevoir des activités industrielles et artisanales, ou des établissements recevant du public, ces dispositions devront être aggravées en fonction du risque encouru qui est à apprécier suivant :

- l'aléa incendie,
- la nature des activités en cause et ceci au moyen d'une étude spécifique.

○ Dispositions par secteurs d'aléas

- Dispositions des zones à indice F1 : secteur particulièrement exposé au risque

Ces secteurs correspondent aux espaces :

- soumis à un niveau d'aléa fort à très fort quelle que soit la forme de l'urbanisation existante ;
- non urbanisés (habitat vulnérable) en niveau d'aléa moyen.

Dans ces secteurs, les constructions ne doivent pas être autorisées compte tenu de leur vulnérabilité au feu et la difficulté à les défendre.

Dans les zones à indice F1, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau du risque, notamment :

- les constructions nouvelles à usage ou non d'habitation, et notamment les établissements recevant du public (ERP), les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les bâtiments des services de secours et de gestion de crise ;
- les aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger et parcs résidentiels de loisirs ;
- les changements d'affectation d'un bâtiment qui correspondrait à une création d'un

ERP, un ICPE ou comportant de nouveaux locaux à sommeil.

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, la création de logements supplémentaires est interdite.

Afin d'améliorer la défendabilité des constructions existantes, il est opportun de réserver des emplacements réservés pour élargir la voirie, créer une nouvelle voie de desserte ou une aire de retournement et poser des points d'eau incendie le cas échéant. Les conditions relatives aux équipements publics sont exposées en annexe A du PAC du 23 mai 2014 relatif au risque incendie de forêt.

De manière exceptionnelle, une zone F1p peut être définie permettant la réalisation, dans le cas d'opération d'ensemble (OAP, zone AU), de projets sous réserve que ces derniers répondent aux dispositions définies ci-dessous.

Le projet est en continuité de l'urbanisation existante et le périmètre bâti-forêt à défendre en cas d'incendie de forêt est limité. La décision d'étendre l'urbanisation dans une zone soumise à un aléa devra être justifiée notamment par le fait qu'elle ne pouvait pas se réaliser ailleurs qu'en frange du massif.

L'urbanisation nouvelle devra être dense et de forme non vulnérable (compacte), (cf. annexe D). Les projets d'urbanisation nécessiteront d'être définis de telle sorte qu'ils comportent une réflexion d'ensemble sur la réduction de la vulnérabilité du bâti (réduction des dommages aux biens au regard de prescriptions sur la résistance des matériaux et des règles de construction) et des moyens collectifs de défendre les constructions contre les feux de forêt (défendabilité).

- Dispositions des zones à indice F2 : secteur exposé au risque

Ces secteurs correspondent à des zones urbanisées soumises à un aléa moyen qui nécessitent d'être réglementés au titre du risque incendie de forêt dans le PLU.

Il s'agit des secteurs en zone déjà urbanisée où il est possible de densifier l'urbanisation existante ou d'y construire en continuité en maintenant une organisation spatiale cohérente du bâti.

La décision de localisation d'un habitat doit être adaptée en fonction du risque et assurée dans des conditions techniques et économiques viables. La densification des zones d'habitat groupé et le comblement des « dents creuses » dans ces zones sont favorables à la réduction des conséquences du risque incendie de forêt.

En effet, ces mesures permettent :

- de réduire le linéaire d'interface bâti-forêt à défendre par les services de secours ;
- en cas d'incendie de forêt, de limiter la propagation du feu au travers des îlots boisés (dents creuses boisées) situés dans les zones bâties en périphérie du massif ;
- de redimensionner le réseau de voirie pour l'accès aux services de secours, compte tenu de l'augmentation des enjeux sur le secteur.

Dans les zones indicées F2, est proscrite la construction de bâtiments sensibles, tels que les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil) ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie. En aléa moyen, la construction des ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil) peut être envisagée sous réserve de la démonstration de l'impossibilité d'une implantation alternative du projet et de l'existence de moyens de protection adaptés à la prévention du risque incendie de forêt (défendabilité et résistance de matériaux de construction adaptées).

En zone F2, une construction admise doit être implantée au plus près de la voie publique et des constructions existantes. Le terrain d'assiette du projet de construction doit bénéficier des équipements rendant le secteur environnant défendable par les services d'incendie et de secours (desserte en voirie et point d'eau incendie). Ces équipements sont dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique ou dont la pérennité de l'entretien est garantie, à défaut par la personne publique (voir annexe A). Les bâtiments autorisés, doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur auto-protection. Ces mesures sont détaillées en annexes B et C. Les constructions en lisière d'espace boisée en F2 doivent, de plus, faire l'objet d'une organisation spatiale cohérente (limitation du périmètre à défendre en cas d'incendie) et de la nécessité de limiter le nombre de personnes exposées au risque d'incendie de forêt, l'annexe D illustre les formes urbaines vulnérables au feu de forêt.

▪ Zone en niveau d'aléa faible et très faible

Les niveaux d'aléa faible et très faible peuvent être systématiquement identifiés par un indice dans les documents graphiques et le règlement des documents d'urbanisme.

La construction d'ICPE présentant un danger d'incendie, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie doit être évitée dans la mesure du possible.

Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : mouvements de terrain/retrait, gonflement des argiles

La commune est soumise à un aléa retrait-gonflement des argiles et mouvements de terrains. Un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn) Mouvement de terrain – Tassements différentiels a été prescrit le 30/12/14 pour la commune. L'étude de l'aléa retrait/gonflement des argiles réalisée par le BRGM en mars 2006 identifie sur le territoire communal un **aléa allant de faible à fort**. Un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour un effondrement de terrain datant du 11 août 1986 a été pris le 09 mars 1987.

L'objectif est que chaque commune puisse donner une information préventive afin de réduire la vulnérabilité des constructions et de diminuer le coût des sinistres par des règles simples n'entraînant pas de surcoût important.

Dans ce cadre, dans les secteurs soumis à ce risque, une étude devra être réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de constructions adaptées.

Il sera en outre précisé que, même dans les secteurs d'aléa nul, peuvent se trouver localement des zones argileuses d'extension limitée, notamment dues à l'altération localisée des calcaires ou à des lentilles argileuses non cartographiées, et susceptibles de provoquer des sinistres.

En l'absence d'une série d'études géotechniques, il est recommandé d'appliquer les dispositions préventives prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement. Leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dispositions générales

ARTICLE 8 - DEFINITIONS

A

Accès : le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. Il peut éventuellement être obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Acrotère : muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture-terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Alignement : limite existante ou projetée (en cas notamment de définition d'un Emplacement Réservé pour la création ou l'aménagement d'une voirie) entre le domaine public et le domaine privé.

Annexe : construction isolée ou accolée ne faisant pas partie du volume d'une construction principale et n'ayant pas de vocation d'hébergement. Il s'agit par exemple des constructions à usage de : garage, abri de jardin, bûcher, équipement technique (abri container, transformateur...), locaux liés aux piscines. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes. Les annexes ne peuvent à elles seules constituer un logement, ni servir de local artisanal, ou commercial, ou de siège à toute autre activité.

Arbre de haute tige : arbre ayant une taille moyenne minimum de 7 mètres à l'âge adulte.

Artisanat : cette destination comprend les locaux et leurs annexes d'activités où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

B

Bureau : cette destination comprend les locaux et annexes d'activités, hors commerce ou atelier, et non liés au public. Elle comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement...

C

Caravane : sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer pour eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler. L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite en dehors des terrains aménagés à cet effet et dûment autorisés.

Commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, ainsi que leur annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination d'artisanat).

Construction : le terme « construction » englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui sont soumis soit à permis (d'aménager, de construire, de démolir), soit à déclaration préalable.

Construction principale : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction.

Construction à usage d'hébergement hôtelier : il s'agit des établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14

Dispositions générales

février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, blanchisserie...).

Construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs. Les équipements d'infrastructure recouvrent les réseaux et aménagements au sol et en sous-sol. Les équipements de superstructure recouvrent les bâtiments à usage collectif tels que : équipements scolaires, culturels, sanitaires et hospitaliers, établissements sportifs couverts, colonie de vacances, lieux de culte, salles d'expositions, de conférence, de réunions, de spectacles, auditorium, bibliothèques, administrations, gares... Un équipement d'intérêt collectif peut être privé ou avoir une gestion privée.

Construction existante : il s'agit d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU), régulièrement édifiée ou réalisée avant l'instauration du régime du permis de construire par décret du 27 octobre 1945.

D

Desserte : la desserte d'un terrain est constituée par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

E

Egout de toiture : est considéré comme égout du toit le point d'intersection entre le mur de la construction et la toiture.

Emprise au sol des constructions : elle se définit par le rapport entre la superficie du sol qu'occupe la projection verticale des bâtiments (exception faite des ouvrages enterrés) et la superficie du terrain.

Entrepôt : cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Il s'agit de locaux ne comportant pas d'activités de fabrication, de transformation ou de préparation et dont l'intérieur et les abords sont inaccessibles au public. N'entre pas dans cette catégorie les locaux accessoires aux autres destinations, ni les entrepôts commerciaux destinés à la vente aux particuliers.

Espaces libres : espaces correspondant à la surface du terrain nu non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Extension : construction accolée au bâtiment principal : surélévation, augmentation de l'emprise au sol.

F

Faîtage : intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

H

Habitation : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service, ainsi que les gîtes et chambres d'hôtes.

Hauteur : la hauteur est mesurée verticalement entre le terrain naturel et l'égout du toit ou le faîtage.

I

ICPE : installation classée pour la protection de l'environnement.

Imperméabilisation des sols : le sol imperméabilisé est celui dans lequel l'eau de pluie ne peut plus pénétrer. Il comprend les surfaces occupées par les bâtiments en superstructure, en infrastructure (bâtiment enterré et parkings), ainsi que les surfaces revêtues avec des

produits étanches (bitume, enrobé, béton, pavés autobloquants, pavés scellés au ciment, etc.).

Industrie : cette destination comprend les locaux, hors artisanat, commerce et bureaux, principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

L

Limites séparatives : limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types : les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques et les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Lotissement : constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

O

Occupation du sol : les 9 destinations d'occupation du sol reconnues au titre de l'article R123-9-14 du Code de l'Urbanisme sont :

- l'habitat,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- les commerces,
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière,
- les entrepôts,
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Opération d'ensemble : opération de construction ou d'aménagement dont l'importance permet d'assurer une organisation cohérente de secteur par la création d'espaces communs et/ou d'aménagements communs divers, et visant à la création ou à la réhabilitation d'un ensemble de constructions à caractère d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif et/ou d'activités.

P

Place de parking : Une surface moyenne de 25 m², dégagement y compris, doit être prévue. Les places ont une largeur minimale de 2,30 m.

R

Ripisylve : ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau.

S

Sol naturel : il s'agit du sol existant à la date de dépôt de la première autorisation d'occupation du sol intéressant le terrain, avant d'éventuels affouillements ou exhaussement de sol.

Stationnement : prévoir 12,5 m² pour une place de stationnement et 25 m² pour une place de stationnement accompagnée de voies ou aires de retournement nécessaires à son accès ; ces surfaces peuvent être majorées selon la configuration de la parcelle et le positionnement de la place dans la parcelle.

Surface de plancher : la surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des

vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Dispositions générales

T

Terrain : propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

V

Voie : une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules. Il s'agit des voies publiques et privées.

Voies ouvertes à la circulation générale : ce sont toutes les voies publiques ou privées, quel que soit leur statut et leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...) qui ne comportent pas d'aménagements physiques limitant leur accès (barrière, portail...).

Voies privées : la voie privée est une voie dont l'assiette appartient à une ou plusieurs personnes privées.

Voirie publique des collectivités : la voirie publique comprend :

- la voirie nationale, dont l'Etat est le gestionnaire (autoroute et routes nationales) ;
- la voirie départementale, dont la compétence relève du Conseil Départemental ;
- la voirie communale ;
- les chemins ruraux.

Les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 et 7 du présent règlement s'appliquent aux voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 9 : REcul DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX GRANDS AXES DE CIRCULATION

Marges de retrait par rapport aux voies de circulation

En application de l'article L 111- 6 du Code de l'Urbanisme, il est interdit de construire, en dehors des espaces urbanisés de la commune, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des autoroutes, routes express et des déviations, et de 75 mètres de part et d'autres des routes classées à grande circulation.

■ Dispositions générales

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter soit :

- en alignement en zone UA
- en retrait de 10 m par rapport à l'axe de la RD953, en zone de bâti aggloméré,
- en retrait de 35 m de l'axe de la RD953, hors zone de bâti aggloméré,
- en retrait de 15 m par rapport à l'axe de la RD256.

Les distances de recul dans les zones A et N applicables aux routes départementales sont les suivantes :

Dispositions générales

- RD953, RD 56 (en allant vers Moustiers Ste Marie) classées dans le réseau structurant, les reculs devront être de 35 m pour les habitations et 25 m pour toute autre construction,
- RD108, RD 256 et RD 56 (en allant vers Valensole) classées dans le réseau de liaison les reculs devront être de 15 mètres de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques de service public et aux constructions existantes à l'intérieur de ces bandes dès lors que leur destination n'est pas modifiée, et que leur recul existant n'est pas diminué. D'autre part, conformément au règlement départemental de voirie, pour les secteurs situés hors des zones de bâti aggloméré, tout nouvel accès direct sur le réseau routier structurant est à proscrire

ARTICLE 10 : REJET DES EAUX PLUVIALES

Pour toutes nouvelles constructions, le rejet des eaux pluviales dans les fossés est interdit. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle par un dispositif approprié, selon la formule suivante :

**Surface étanche (surface de toiture et dallage divers) x 60 mm/h (débit de pluie
exceptionnelle sur la région) x 0,70 (coefficient d'abattement)**

ARTICLE 11 : PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES

Une implantation bioclimatique des constructions sera à privilégier. Une attention toute particulière sera portée à l'**orientation du bâtiment** (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil), aux adaptations du **terrain** (climat, topographie, zones de bruit, ressources naturelles, ...) et à la **construction** (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux, isolation...). Des systèmes de régulation thermique comme les puits provençaux pourront être utilisés.

Concernant les parcs naturels régionaux, des guides sont à consulter :

- www.paysmed.net/upl_linee_guida/pdf_ita-1.pdf
- www.parcduverdon.fr/sites/default/files/pnrverdon/pdf/2013_guide_archi_livret.pdf

II. Dispositions applicables aux zones Urbaines (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

« La zone **UA** correspond à une zone urbaine à caractère central où les bâtiments sont construits en ordre continu. Il s'agit du cœur de village caractérisé par une densité et une mixité des fonctions. »

La zone **UA** est, tout ou partie, concernée par les risques (se reporter au chapitre dispositions générales) :

- le risque séisme faible.
- le risque retrait et gonflement des argiles (aléa moyen à fort).

La zone **UA** comprend un sous-secteur **UAa** où le nombre de place de stationnement n'est pas réglementé.

ZONE
UA

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE) autres que celles mentionnées à l'article UA2,
- la pratique du camping ou du caravanning ou le stationnement de caravanes,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les abris en structure légère, transportables ou démontables, quelle qu'en soit la nature et la destination,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de matériaux et matériels,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les parcs d'attraction, pistes de sport mécanique, stands et champs de tir
- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une constructions ou installation autorisée dans la zone.

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions de bureaux sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 100 m²,
- Les activités commerciales sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 150 m²,
- Les activités hôtelières,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) liées au fonctionnement de la zone, à condition qu'elles ne présentent pas de risques et n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les milieux environnants,
- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

■ Les éléments identifiés au titre du L151-19 et L151-23 du CU

Tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application de l'article L151-19 et

L151-23 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à autorisation d'urbanisme.

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

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

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

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

Les travaux et aménagements affectant le petit patrimoine (fontaine, puits, croix) répertoriés au titre des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme devront être effectués en respectant les prescriptions suivantes :

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

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils seront présentés en annexe du règlement.

Les bâtiments remarquables identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservés. En zone UA, il s'agit de :

1. Église Saint-Michel
2. Campanile
3. Le monument aux morts
4. Minoterie
5. Portail
6. Portail
7. Fontaine
8. Fontaine
9. Lavoir
10. Fontaine
11. Passage
12. Stèle
13. Pigeonnier
14. Cassoir
15. Croix
16. Oratoire

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

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment jouxtant ou à proximité immédiate d'éléments ou ensembles recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

Lors de travaux de restructuration de bâtiments ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement,

ZONE
UA

génoises, encadrements en maçonnerie ou pierre, balcons et garde-corps ferronnés, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, ...) ils doivent être conservés.

**ZONE
UA**

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En bordure des voies, les portails doivent être implantés avec un retrait de 2m par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

■ Voirie

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

Article 4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution publique, l'alimentation en eau potable peut être réalisée à partir de captages, forages ou puits particuliers, dans les conditions fixées au paragraphe 13 des dispositions générales.

■ Assainissement – Eaux Usées

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

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

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

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

**ZONE
UA**

■ Assainissement – Eaux Pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

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

Surface étanche (surface de toiture et dallage divers) x 60 mm/h (débit de pluie exceptionnelle sur la région) x 0,70 (coefficient d'abattement)

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

Les rejets d'eaux pluviales dans les ruisseaux d'irrigations sont interdits.

Les fossés des routes départementales ne doivent pas servir d'exutoire aux eaux pluviales de ruissellement des terrains contigus à ces routes. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau d'eau pluviale est interdite.

■ Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Ils peuvent également être autorisés sous génôises.

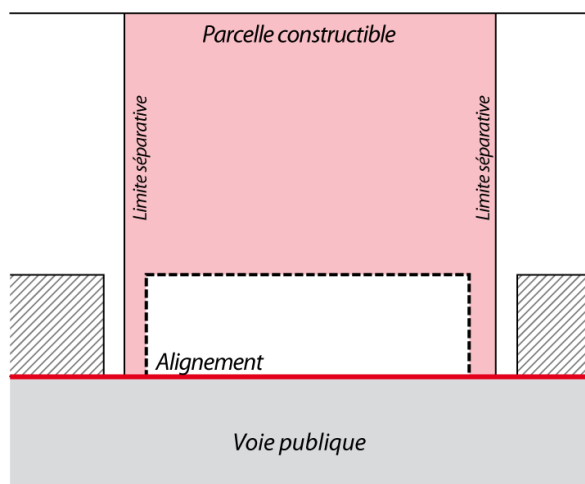
Article 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

■ Dispositions générales

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter à l'**alignement** des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à projeter.



CAS 1



■ Dispositions particulières

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

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

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

■ Limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre ; pour assurer cette continuité, la construction peut enjamber un passage ou être reliée à une limite séparative latérale par des éléments maçonnés intermédiaires (mur, annexe, cellier, garage...), éventuellement percés par un portail et/ou par un portillon.

■ Dispositions particulières

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

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

Non réglementé.

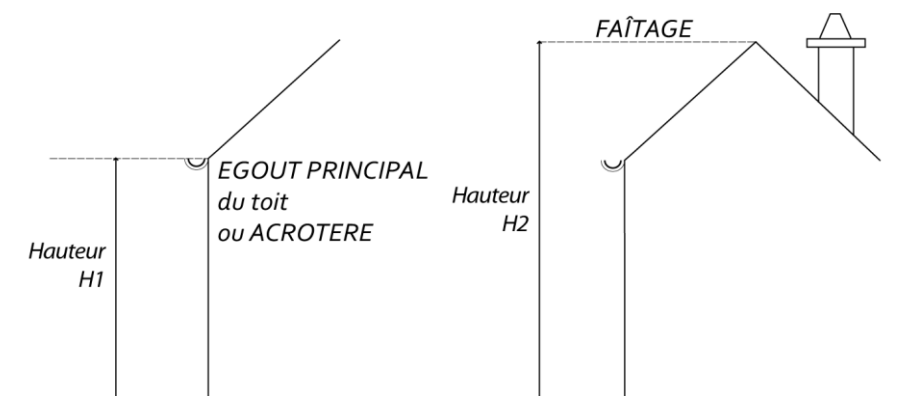
Article 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions avoisinantes, sans que la hauteur n'excède 9 m à l'égout du toit et à l'acrotère (H1) et 11 m au faîtage (H2).

Dans le sous-secteur UAa, un surcroît d'un mètre mesuré à l'égout du toit est autorisé.



ZONE
UA

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour un sol existant il faut considérer (cf schéma annexe 3) :

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial
- le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial

Article 11 – Aspect extérieur

■ Dispositions générales

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

■ Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

■ Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils seront présentés en annexe du règlement.

Les bâtiments remarquables identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservés. En zone UA, il s'agit de :

1. Église Saint-Michel

2. Campanile
3. Le monument aux morts
4. Minoterie
5. Portail
6. Portail
7. Fontaine
8. Fontaine
9. Lavoir
10. Fontaine
11. Passage
12. Stèle
13. Pigeonnier
14. Cassoir
15. Croix
16. Oratoire

**ZONE
UA**

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

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment jouxtant ou à proximité immédiate d'éléments ou ensembles recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

Lors de travaux de restructuration de bâtiments ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou pierre, balcons et garde-corps ferronnés, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, ..) ils doivent être conservés.

■ Aménagement de constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

■ Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (largeur des parcelles en façade sur voie, échelles, rythmes, ...), et adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte bâti, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

■ Façades

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages en pierre, prévus pour être apparents ;
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies (portes d'anciennes remises)

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des constructions ainsi que leur état sanitaire.

A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

Les colonnades sont interdites.



La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades.

Les tons des différents ouvrages extérieurs devront être définis précisément avec l'accord de la commune ou de l'autorité compétente en urbanisme

Afin de conforter la qualité du paysage urbain dans lequel la construction nouvelle vient s'insérer, sa transition volumétrique et architecturale nécessite de prendre en considération les caractéristiques marquantes des bâtiments voisins (hauteur des rez-de-chaussée, traitement des soubassements, rythmes de composition, échelle des éléments de composition...).

■ Equipements et aménagements divers

Les paraboles sont interdites en façade sur rue.

Les climatiseurs sont autorisés à condition qu'ils soient dissimulés et non visibles du domaine public ou intégrés à la construction. L'habillage devra être validé par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les éléments de comptage, de relais, et les boîtes aux lettres seront de préférence regroupés en s'intégrant dans la façade, le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée.

Les citernes et bonbonnes seront enterrées ou intégrées à la construction, en tout état de cause elles ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Les enseignes devront être intégrées de manière harmonieuse à la façade.

■ Ouvertures

Les ouvertures doivent être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Elles devront être plus hautes que larges sur rue. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent seront admissibles.

Les volets métalliques et plastiques en tableau sont autorisés à condition d'être intégrés à la construction. Les volets bois doivent être réalisés dans le mode traditionnel des bois. Les couleurs vives pour les volets sont interdites. Les tons des différents ouvrages extérieurs devront être définis précisément avec l'accord de la commune ou de l'autorité compétente en urbanisme

Les portes de garage doivent être pleines (sans oculus).

Les barreaudages doivent être métalliques, droits et verticaux.

Les ferronneries doivent être prises dans le tableau des ouvertures.

■ Ouvrages en saillie

Les souches de cheminées doivent être réalisées le plus près possible du faîtage. Elles doivent être de forme simple parallélépipédique. Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, les cheminées doivent obligatoirement être enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être établies sous câbles courant sous les génoises, de construction en construction, à défaut de pouvoir être enterrées.

■ Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, est interdit.

Les imitations de matériaux de type faux pans de bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les constructions annexes doivent être en matériau de type pierres, ou traitées de la même manière que la construction principale à laquelle elles se rapportent.

En cas de création de nouvelles portes de garages, ces dernières doivent s'inscrire dans le respect de la composition de la façade existante. La couleur des matériaux devra respecter l'harmonie générale du bâtiment.

■ Couverture et toiture

Les pentes de toiture devront être comprises entre 27 et 40%.

La couverture des constructions doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des constructions voisines.

Les génoises sont conseillées si elles sont réalisées de manière traditionnelle, ce qui exclut toute préfabrication.

Les toitures terrasse sont admises sous réserve que leur surface n'excède 30% de l'emprise au sol de la construction. Les terrasses tropéziennes sont autorisées.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente.

Les couvertures seront en tuiles canales de teintes claires ou vieilles. L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (de type tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

Les toitures des annexes, en limites séparatives, doivent être inclinées sur la parcelle.

■ Clôtures

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être réalisées :

- soit en maçonnerie pleine, et traitées de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, de type pierre ...
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm, surmonté d'une grille en métal galvanisé.

Elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1,60 m.

Les éléments de comptage et de relais seront de préférence regroupés en s'intégrant dans le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée.

Les clôtures en grillage sont interdites sur voie publique.

En limite séparative, les clôtures devront être constituées :

- soit sur toute leur hauteur d'une grille ou grillage rigide ou semi-rigide, de couleur verte ou grise ou en métal galvanisé, doublée d'une haie d'essences locales variées,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm, surmonté d'une grille ou grillage rigide ou semi-rigide, de couleur verte ou en métal galvanisé, doublée d'une haie d'essences locales variées,

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,80 m.

Les brise-vent sont tolérés à condition d'être d'aspect bois.

■ Abords et aménagements divers

Les murs de soutènement et les parapets doivent être traités en pierres. Si des garde-corps sont nécessaires, ils doivent être métalliques, droits et montés en séries verticales. Les barreaudages en tubes horizontaux sont interdits.

Chaque fois que possible, des pavages ou des calades doivent être réalisées en ménageant un escalier au centre des étroites ruelles, lorsque celles-ci présentent une pente prononcée.

ZONE
UA

Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives, soit intégrées à la construction.

■ Eclairage

Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens. Ces dispositifs d'éclairage devront disposer d'une technologie non agressive.

Article 12 – Stationnement

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

Il est exigé au minimum deux places par logement dans la zone UA. Dans le sous-secteur UAa, le stationnement n'est pas règlementé.

Dans le cas de constructions nouvelles (autre que logement) il est exigé une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.

Lorsque des travaux d'extension d'une construction existante sont programmés, ces travaux doivent intégrer la satisfaction des besoins en stationnement engendrés par l'extension ainsi que la satisfaction des besoins en stationnement de la construction existante qui ne seraient pas satisfaits à ce jour.

Pour les services publics et d'intérêt collectif et construction à vocation d'hôtellerie :
Le nombre de places de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

■ Réhabilitation

L'obligation de créer des stationnements n'est pas applicable dans le cadre de la réhabilitation du bâti existant avec ou sans extension et quelle que soit la destination.

■ Dimensions des places

Une surface moyenne de 25 m², dégagement y compris, doit être prévue. Les places ont une largeur minimale de 2,30 m.

■ Stationnement vélo

Dans le cas d'une opération d'ensemble de 5 logements ou plus, la réalisation d'un local à vélo est obligatoire.

Article 13 – Espaces libres et plantations

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

ZONE
UA

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE
UB

« La zone **UB** correspond à une zone de densité moyenne récente, en continuité du cœur de village, caractérisés par de l'habitat pavillonnaire à l'ouest de la RD953, appelée à être densifiée. »

La zone **UB** est, tout ou partie, concernée par :

- le risque séisme faible (se reporter au chapitre dispositions générales)
- le risque retrait et gonflement des argiles (aléa moyen à fort).

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE) autres que celles mentionnées à l'article UB2,
- la pratique du camping ou du caravanning ou le stationnement de caravanes,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les abris en structure légère, transportables ou démontables, quelle qu'en soit la nature et la destination,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de matériaux et matériels,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les parcs d'attraction, pistes de sport mécanique, stands et champs de tir
- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une constructions ou installation autorisée dans la zone.

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les activités hôtelières,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) liées au fonctionnement de la zone, à condition qu'elles ne présentent pas de risques et n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les milieux environnants,
- les constructions destinées aux bureaux,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

**ZONE
UB**

Article 3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

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

■ Voirie

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

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

Article 4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution publique, l'alimentation en eau potable peut être réalisée à partir de captages, forages ou puits particuliers, dans les conditions fixées au paragraphe 13 des dispositions générales.

■ Assainissement – Eaux usées

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

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

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

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

■ Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

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

Surface étanche (surface de toiture et dallage divers) x 60 mm/h (débit de pluie exceptionnelle sur la région) x 0,70 (coefficient d'abattement)

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

Les rejets d'eaux pluviales dans les ruisseaux d'irrigations sont interdits.

Les fossés des routes départementales ne doivent pas servir d'exutoire aux eaux pluviales de ruissellement des terrains contigus à ces routes. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau d'eau pluviale est interdite.

■ Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Ils peuvent également être autorisés sous génoises.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

■ Dispositions générales

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter soit :

- avec un recul minimum de 3m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.
- à l'alignement des constructions voisines existantes.
- En retrait de 10 m par rapport à l'axe de la RD953.

■ Dispositions particulières

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

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

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ZONE
UB

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative à condition de ne pas excéder 2,60 m de hauteur sur la limite séparative et n'excédant pas 10 m de longueur.

■ Dispositions particulières

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

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

Les constructions sur une même propriété doivent respecter entre-elles une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction ($h/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 40% de la parcelle.

Toutefois, les garages enterrés sous dalle sont autorisés en dehors de cette emprise.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, par rapport au terrain naturel, ne peut excéder 9 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3,5 m au faîtage.

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol existant, il faut considérer (voir schéma annexe 3)

- Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial,
- Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative à condition de ne pas excéder 2,60 m de hauteur sur la limite séparative et n'excédant pas 10 m de longueur.

Article 11 – Aspect extérieur

■ Dispositions générales

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

▪ Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

▪ Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

**ZONE
UB**

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Lors de travaux de restructuration de bâtiments ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou pierre, balcons et garde-corps ferronnés, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, ...) ils doivent être conservés.

■ Aménagement de constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

■ Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (largeur des parcelles en façade sur voie, échelles, rythmes, ...), et adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte bâti, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

■ Façades

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages en pierre, prévus pour être apparents ;
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies (portes d'anciennes remises)

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des constructions ainsi que leur état sanitaire.

A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

Les colonnades sont interdites.

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades.

Les tons des différents ouvrages extérieurs devront être définis précisément avec l'accord de la commune ou de l'autorité compétente en urbanisme

Afin de conforter la qualité du paysage urbain dans lequel la construction nouvelle vient s'insérer, sa transition volumétrique et architecturale nécessite de prendre en considération les caractéristiques marquantes des bâtiments voisins (hauteur des rez-de-chaussée, traitement des soubassements, rythmes de composition, échelle des éléments de composition...).

■ Equipements et aménagements divers

Les paraboles sont interdites en façade sur rue.

Les climatiseurs sont autorisés à condition qu'ils soient dissimulés et non visibles du domaine public ou intégrés à la construction. L'habillage devra être validé par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les éléments de comptage, de relais, et les boîtes aux lettres seront de préférence regroupés en s'intégrant dans la façade, le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée.

**ZONE
UB**

Les citernes et bonbonnes seront enterrées ou intégrées à la construction, en tout état de cause elles ne seront pas visibles depuis l'espace public. Dans le cas contraire, elles devront être dissimulées sous forme de haie ou de bocage.

Les enseignes devront être intégrées de manière harmonieuse à la façade.

■ Ouverture

Les volets métalliques et plastiques en tableau sont autorisés à condition d'être intégrés à la construction. Les volets bois doivent être réalisés dans le mode traditionnel des bois. Les couleurs vives pour les volets sont interdites. Les tons des différents ouvrages extérieurs devront être définis précisément avec l'accord de la commune ou de l'autorité compétente en urbanisme

Les portes de garage doivent être pleines (sans oculus).

Les barreaudages doivent être métalliques, droits et verticaux.

Les ferronneries doivent être prises dans le tableau des ouvertures.

■ Ouvrages en saillie

Les souches de cheminées doivent être réalisées le plus près possible du faîtage. Elles doivent être de forme simple parallélépipédique. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être établies sous câbles courant sous les génoises, de construction en construction, à défaut de pouvoir être enterrées.

■ Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, est interdit.

Les imitations de matériaux de type faux pans de bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les constructions annexes doivent être en matériau de type pierres, ou traitées de la même manière que la construction principale à laquelle elles se rapportent.

■ Couverture et toiture

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 27 et 40%.

Les génoises sont conseillées si elles sont réalisées de manière traditionnelle, ce qui exclut toute préfabrication.

La couverture des constructions doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des constructions voisines.

Les toitures terrasse sont admises sous réserve que leur surface n'excède 30% de l'emprise au sol de la construction. Les terrasses tropéziennes sont autorisées.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente.

Les couvertures seront en tuiles canal de teintes claires ou vieilles. L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (de type tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

■ Clôtures

Les clôtures devront être constituées soit :

- en maçonnerie pleine, et traitées de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, de type pierre ...

**ZONE
UB**

- sur toute leur hauteur d'une grille ou grillage rigide ou semi-rigide, de couleur verte ou grise ou en métal galvanisé, doublée d'une haie d'essences locales variées,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 70 cm, surmonté d'une grille ou grillage rigide ou semi-rigide, de couleur verte ou en métal galvanisé, doublée d'une haie d'essences locales variées,

Les dispositifs ajourés devront être adaptés au passage de la petite faune. La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,60 m.

Les brise-vent sont tolérés à condition d'être d'aspect bois.

Les éléments de comptage et de relais seront de préférence regroupés en s'intégrant dans le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée.

ZONE
UB

■ Abords et aménagements divers

Les murs de soutènement et les parapets doivent être traités en pierres sèches. Si des garde-corps sont nécessaires, ils doivent être métalliques, droits et montés en séries verticales. Les barreaudages en tubes horizontaux sont interdits.

Chaque fois que possible, des pavages ou des calades doivent être réalisées en ménageant un escalier au centre des étroites ruelles, lorsque celles-ci présentent une pente prononcée.

Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives, soit intégrées à la construction.

■ Eclairage

Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens. Ces dispositifs d'éclairage devront disposer d'une technologie non agressive.

Article 12 – Stationnement

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

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

■ Construction à usage d'habitation

Il est exigé l'aménagement :

- 2 place de stationnement pour les logements,
- Dans le cas d'une opération d'ensemble de plus de 3 logements : 1 place/logement et 1 place de stationnement visiteur tous les 3 logements.
- Dans le cas d'une opération d'ensemble de 5 logements ou plus, la réalisation d'un local à vélo est obligatoire.

■ Autres vocations

Artisanat : 1 place par 40m² de surface de plancher créée.

Hôtellerie : 1 place de stationnement par chambre d'hôtel créée et 1 place par tranche entamée de 15 m² de surface de plancher de salle de restaurant ; dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.

■ Dispositions particulières

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

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

Article 13 – Espaces libres et plantations

■ Règle quantitative

Au minimum 50 % de la parcelle sera traitée en pleine terre. Cet espace pourra accueillir les dispositifs de gestions des eaux pluviales mentionnés à l'article 4 de la zone.

■ Règle qualitative

Les éléments caractéristiques du paysage (haies, murs de pierre...) doivent être conservés s'ils peuvent s'intégrer aux aménagements.

Les haies mono-espèces sont interdites. La plantation d'essences méditerranéennes est à privilégier, en évitant les plantes allergènes et invasives.

ZONE
UB

■ Dispositions particulières

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

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 50m² : arbre de haute tige d'essence locale et massif arbustif d'accompagnement.

ZONE
UB

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ZONE
UC

« La zone **UC** correspond à une zone de densité faible récente, en périphérie du cœur de village, caractérisés par de l'habitat pavillonnaire, appelée à être densifiée. »

La zone **UC** est, tout ou partie, concernée par les risques (se reporter au chapitre dispositions générales) :

- le risque séisme faible.
- le risque retrait et gonflement des argiles (aléa moyen à fort).
- le risque feu de forêt fort

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées aux bureaux,
- les constructions destinées au commerce,
- les activités hôtelières,
- les Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE) autres que celles mentionnées à l'article UC2,
- la pratique du camping ou du caravanning ou le stationnement de caravanes,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les abris en structure légère, transportables ou démontables, quelle qu'en soit la nature et la destination,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de matériaux et matériels,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les parcs d'attraction, pistes de sport mécanique, stands et champs de tir
- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une constructions ou installation autorisée dans la zone.

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

Sont autorisés sous conditions :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) liées au fonctionnement de la zone, à condition qu'elles ne présentent pas de risques et n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les milieux environnants,
- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

■ Les éléments identifiés au titre du L 151-19 du CU

Tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à autorisation d'urbanisme.

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

- respecter la cohérence des formes et volumes existants,

- ne pas engendrer de modifications substantielles des façades,
- ne pas créer de surélévation du bâti existant,
- respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures,

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

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

Les travaux et aménagements affectant le petit patrimoine (fontaine, puits, croix) répertoriés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme devront être effectués en respectant les prescriptions suivantes :

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

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils seront présentés en annexe du règlement.

Les bâtiments remarquables identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservés. En zone UC, il s'agit de :

- 17.Oratoire
- 18.Cabanon
- 19.Cabanon

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

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment jouxtant ou à proximité immédiate d'éléments ou ensembles recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

Lors de travaux de restructuration de bâtiments ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou pierre, balcons et garde-corps ferronnés, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, ..) ils doivent être conservés.

**ZONE
UC**

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

En bordure des voies, les portails doivent être implantés avec un retrait de 4m par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

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

■ Voirie

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

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

Article 4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution publique, l'alimentation en eau potable peut être réalisée à partir de captages, forages ou puits particuliers, dans les conditions fixées au paragraphe 13 des dispositions générales.

■ Assainissement – Eaux usées

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

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

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

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

■ Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

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

Surface étanche (surface de toiture et dallage divers) x 60 mm/h (débit de pluie exceptionnelle sur la région) x 0,70 (coefficient d'abattement)

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

Les rejets d'eaux pluviales dans les ruisseaux d'irrigations sont interdits.

Les fossés des routes départementales ne doivent pas servir d'exutoire aux eaux pluviales de ruissellement des terrains contigus à ces routes. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau d'eau pluviale est interdite.

■ Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Ils peuvent également être autorisés sous génôises.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

■ Dispositions générales

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter soit :

- avec un recul minimum de 4m par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques.
- En retrait de 10 m par rapport à l'axe de la RD953

■ Dispositions particulières

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

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

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative à condition de ne pas excéder 2,60 m de hauteur sur la limite séparative et n'excédant pas 10 m de longueur.

■ Dispositions particulières

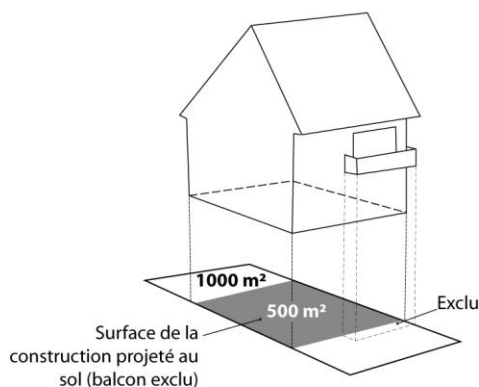
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions sur une même propriété doivent respecter entre-elles une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction ($h/2$) avec un minimum de 4 mètres.

Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 30% de la parcelle.



■ Avec un coefficient d'emprise au sol de 50 % la surface construite au sol ne pourra pas dépasser 500 m² pour un terrain de 1 000 m², par exemple.

Le coefficient d'emprise au sol n'influe pas sur la hauteur du bâtiment.

Il s'applique aux garages et aux annexes.

**ZONE
UC**

Toutefois, les garages enterrés sous dalle sont autorisés en dehors de cette emprise.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, par rapport au terrain naturel, ne peut excéder 7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3,5 m au faîtage.

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol existant, il faut considérer (voir schéma annexe 3)

- Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial,
- Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative à condition de ne pas excéder 2,60 m de hauteur sur la limite séparative et n'excédant pas 10 m de longueur.

Article 11 – Aspect extérieur

■ Dispositions générales

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

▪ Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

▪ Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Lors de travaux de restructuration de bâtiments ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement,

généralistes, encadrements en maçonnerie ou pierre, balcons et garde-corps ferronnés, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, ...) ils doivent être conservés.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils seront présentés en annexe du règlement.

Les bâtiments remarquables identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservés. En zone UC, il s'agit de :

- 17.Oratoire
- 18.Cabanon
- 19.Cabanon

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

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment jouxtant ou à proximité immédiate d'éléments ou ensembles recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

Lors de travaux de restructuration de bâtiments ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, généralistes, encadrements en maçonnerie ou pierre, balcons et garde-corps ferronnés, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, ...) ils doivent être conservés.

■ Aménagement de constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

■ Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (largeur des parcelles en façade sur voie, échelles, rythmes, ...), et adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte bâti, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

■ Façades

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages en pierre, prévus pour être apparents ;
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies (portes d'anciennes remises)

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des constructions ainsi que leur état sanitaire.

A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

Les colonnades sont interdites.

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades.

Les tons des différents ouvrages extérieurs devront être définis précisément avec l'accord de la commune ou de l'autorité compétente en urbanisme

Afin de conforter la qualité du paysage urbain dans lequel la construction nouvelle vient s'insérer, sa transition volumétrique et architecturale nécessite de prendre en considération les caractéristiques marquantes des bâtiments voisins (hauteur des rez-de-chaussée, traitement des soubassements, rythmes de composition, échelle des éléments de composition...).

■ Equipements et aménagements divers

Les paraboles sont interdites en façade sur rue.

Les climatiseurs sont autorisés à condition qu'ils soient dissimulés et non visible du domaine public ou intégrés à la construction. L'habillage devra être validé par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les éléments de comptage, de relais, et les boîtes aux lettres seront de préférence regroupés en s'intégrant dans la façade, le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée.

Les citernes et bonbonnes seront enterrées ou intégrées à la construction, en tout état de cause elles ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Les enseignes devront être intégrées de manière harmonieuse à la façade.

■ Ouverture

Les volets métalliques et plastiques en tableau sont interdits. Les volets bois doivent être réalisés dans le mode traditionnel des bois. Les couleurs vives pour les volets sont interdites. Les tons des différents ouvrages extérieurs devront être définis précisément avec l'accord de la commune ou de l'autorité compétente en urbanisme

Les portes de garage doivent être pleines (sans oculus).

Les barreaudages doivent être métalliques, droits et verticaux.

Les ferronneries doivent être prises dans le tableau des ouvertures.

■ Ouvrages en saillie

Les souches de cheminées doivent être réalisées le plus près possible du faîtage. Elles doivent être de forme simple parallélépipédique. Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, les cheminées doivent obligatoirement être enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être établies sous câbles courant sous les génoises, de construction en construction, à défaut de pouvoir être enterrées.

■ Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, est interdit.

Les imitations de matériaux de type faux pans de bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les constructions annexes doivent être en matériau de type pierres, ou traitées de la même manière que la construction principale à laquelle elles se rapportent.

En cas de création de nouvelles portes de garages, ces dernières doivent s'inscrire dans le respect de la composition de la façade existante. La couleur des matériaux devra respecter l'harmonie générale du bâtiment.

■ Couverture et toiture

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 27 et 40%.

Les génoises sont conseillées si elles sont réalisées de manière traditionnelle, ce qui exclut toute préfabrication.

La couverture des constructions doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des constructions voisines.

Les toitures terrasse sont admises sous réserve que leur surface n'excède 30% de l'emprise au sol de la construction. Les terrasses tropéziennes sont autorisées.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente.

Les couvertures seront en tuiles canal de teintes claires ou vieilles. L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (de type tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

■ Clôtures

Les clôtures devront être constituées soit :

- Dans le cas de mitoyenneté entre deux habitations : en maçonnerie pleine, et traitées de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, de type pierre ...
- sur toute leur hauteur d'une grille ou grillage rigide ou semi-rigide, de couleur verte ou grise ou en métal galvanisé, doublée d'une haie d'essences locales variées,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 40 cm, surmonté d'une grille ou grillage rigide ou semi-rigide, de couleur verte ou en métal galvanisé, doublée d'une haie d'essences locales variées.,

Les dispositifs ajourés devront être adaptés au passage de la petite faune. La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,60 m.

Les brise-vent sont tolérés à condition d'être d'aspect bois.

Les éléments de comptage et de relais seront de préférence regroupés en s'intégrant dans le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée.

■ Abords et aménagements divers

Les murs de soutènement et les parapets doivent être traités en pierres. Si des garde-corps sont nécessaires, ils doivent être métalliques, droits et montés en séries verticales. Les barreaudages en tubes horizontaux sont interdits.

Chaque fois que possible, des pavages ou des calades doivent être réalisées en ménageant un escalier au centre des étroites ruelles, lorsque celles-ci présentent une pente prononcée.

Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives, soit intégrées à la construction.

■ Eclairage

Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens. Ces dispositifs d'éclairage devront disposer d'une technologie non agressive.

Article 12 –Stationnement

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

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

■ Construction à usage d'habitation

Il est exigé l'aménagement :

- 1 place de stationnement pour les logements inférieurs à 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements au-delà de 50 m² de surface de plancher.
- Dans le cas d'une opération d'ensemble de plus de 3 logements : 2 places/logement et 1 place de stationnement visiteur tous les 3 logements.
- Dans le cas d'une opération d'ensemble de 5 logements ou plus, la réalisation d'un local à vélo est obligatoire.

■ Autres vocations

Équipement : Le nombre de places de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

Artisanat et ICPE : 1 place par 100 m² de surface de plancher créée.

■ Dimensions des places

Une surface moyenne de 25 m², dégagement y compris, doit être prévue. Les places ont une largeur minimale de 2,30 m.

■ Dispositions particulières

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

Article 13 – Espaces libres et plantations

■ Règle quantitative

Au minimum 65 % de la parcelle sera traitée en pleine terre. Cet espace pourra accueillir les dispositifs de gestions des eaux pluviales mentionnés à l'article 4 de la zone.

■ Règle qualitative

Les éléments caractéristiques du paysage (haies, murs de pierre...) doivent être conservés s'ils peuvent s'intégrer aux aménagements.

Les haies mono-espèces sont interdites. La plantation d'essences méditerranéennes est à privilégier, en évitant les plantes allergènes et invasives.

■ Dispositions particulières

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

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 50m² : arbre de haute tige d'essence locale et massif arbustif d'accompagnement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

ZONE
UE

« La zone **UE** est une zone d'activités qui regroupe les activités artisanales, industrielles, de services et commerciales »

La zone UE est, tout ou partie, concernée par les risques (se reporter au chapitre dispositions générales) :

- le risque séisme faible.
- le risque retrait et gonflement des argiles (aléa moyen à fort).
- le risque feu de forêt moyen

La zone UE comprend un sous-secteur UEf pour la fondation Arnaud.

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol ci-après excepté dans le sous-secteur UEf :

- les constructions destinées à l'habitat sauf celles visées à l'article UE2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les activités hôtelières,
- les Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE) autres que celles mentionnées à l'article UC2,
- la pratique du camping ou du caravanning ou le stationnement de caravanes,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de matériaux et matériels,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction, pistes de sport mécanique, stands et champs de tir,
- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une constructions ou installation autorisée dans la zone.

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol ci-après, dans le sous-secteur UEf :

- constructions destinées à l'activité industrielle
- construction d'entrepôts

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

Sont autorisés sous conditions excepté dans le sous-secteur UEf :

- l'extension mesurée et continue des constructions à destination d'habitat, existantes à la date de mise en application du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, sans jamais dépasser 150 m² de surface de plancher totale (annexes et dépendances comprises). Les extensions doivent se faire en continuité de l'existant.
- les constructions de bureaux sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 250m²,
- les constructions destinées à l'industrie sous réserve qu'elle n'excède pas 750 m² de Surface de plancher.
- les activités commerciales sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 250 m²,
- les logements de fonction,

- les entrepôts liés aux activités autorisés dans la zone,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) liées au fonctionnement de la zone, à condition qu'elles ne présentent pas de risques et n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les milieux environnants,
- les constructions destinées à l'artisanat sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 200m²,
- les abris de jardin dans la limite de 10 m² de surface de plancher

**ZONE
UE**

Sont autorisés dans le sous-secteur UEf :

- activités hôtelières
- activités de restauration
- constructions destinées à l'habitat
- constructions destinées à l'artisanat
- constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- constructions destinées aux bureaux
- commerce sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisance incompatible avec la vocation de la zone

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

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

■ Voirie

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

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

Article 4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution publique, l'alimentation en eau potable peut être réalisée à partir de captages, forages ou puits particuliers, dans les conditions fixées au paragraphe 13 des dispositions générales.

■ Assainissement – Eaux usées

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

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

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

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

■ Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

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

Surface étanche (surface de toiture et dallage divers) x 60 mm/h (débit de pluie exceptionnelle sur la région) x 0,70 (coefficient d'abattement)

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

Les rejets d'eaux pluviales dans les ruisseaux d'irrigations sont interdits.

Les fossés des routes départementales ne doivent pas servir d'exutoire aux eaux pluviales de ruissellement des terrains contigus à ces routes. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau d'eau pluviale est interdite.

■ Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Ils peuvent également être autorisés sous génôises.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

■ Dispositions générales

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter soit :

- avec un recul minimum de 4m par rapport à la voie.
- en retrait de 10 m par rapport à l'axe de la RD953.

■ Dispositions particulières

**ZONE
UE**

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

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

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

■ Dispositions particulières

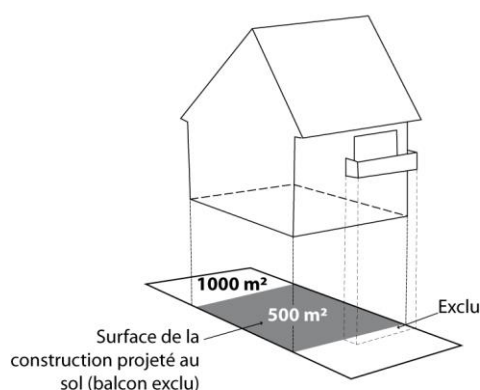
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50% de la parcelle.



■ Avec un coefficient d'emprise au sol de 50 % la surface construite au sol ne pourra pas dépasser 500 m² pour un terrain de 1 000 m², par exemple.

Le coefficient d'emprise au sol n'influe pas sur la hauteur du bâtiment.

Il s'applique aux garages et aux annexes.

Toutefois, les garages enterrés sous dalle sont autorisés en dehors de cette emprise.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, par rapport au terrain naturel, ne peut excéder 10 m au faîtage.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3,5 m au faîtage.

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Article 11 – Aspect extérieur

■ Dispositions générales

En accord avec l'Article. R111-27 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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

- **Adaptation au terrain**

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

- **Implantation et orientation des constructions**

Les constructions seront implantées de préférence selon un axe parallèle aux voies de circulation.

- **Dispositions particulières**

- **Toitures**

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 27 et 40%.

Les génoises sont conseillées si elles sont réalisées de manière traditionnelle, ce qui exclut toute préfabrication.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente.

Les toitures végétalisées prises en application de l'article R11-23 seront admises. Toutefois le permis de construire ou d'aménager ou la décision de non opposition à la déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

- **Clôtures**

L'aspect de chacune des clôtures édifiées revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux,
- en privilégiant les formes simples,
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les murs doivent être obligatoirement enduits sur les 2 faces.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2,00m.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 1m surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, grillage...) doublé d'une haie vive d'essences locales et diversifiées. Les dispositifs ajourés devront être adaptés au passage de la petite faune.

En limite séparatives les clôtures doivent être constituées d'un grillage, doublé d'une haie vive d'essences locales et diversifiées.

D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage.

Toute utilisation de matériaux susceptible de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite (ex : haies artificielles, palissades, toiles brises-vues, canisses...).

- **Enseignes**

Les enseignes seront implantées sur la construction ou sur le mur du portail, sans pouvoir se situer au-dessus de la façade.

- **Bureaux**

**ZONE
UE**

La linéarité des volumes de grande dimension devra être rompue par un traitement architectural et végétal soigné. Au-delà de 20 mètres de long, a fortiori, si elles sont pleines, les façades des bâtiments seront accompagnées par des séquences de plantations d'arbres de haute tige permettant d'atténuer leur opacité.

Toutes les façades seront traitées avec la même attention. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les façades devront être conçues en fonction de leurs orientations spécifiques. Les systèmes à « double peau », brise soleil, avancées de toiture exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires sont vivement conseillés.

▪ Local poubelles

Les locaux destinés à recevoir les déchets devront être réalisés en dehors des voies. Ils seront intégrés soit dans le volume de la construction, soit dans le mur maçonné d'accompagnement du portail, soit masqués par des haies vives.

▪ Aires de stockage extérieur

Lorsque l'établissement réalisé nécessite la création de surfaces de stockage extérieur de matériaux ou de matières premières, toutes précautions doivent être prises pour que ces surfaces de stockages ne soient pas visibles depuis les voies publiques, par la plantation de haies arbustives composées d'essences locales variées et persistantes, avec des racines pivotantes.

▪ Equipements et aménagements divers

Tout équipement en saillie sur l'espace public est interdit.

Les climatiseurs, et autres éléments de façade de type groupe électrogène, et paraboles, qu'ils soient placés en façade sur rue ou en toiture, sont interdits s'ils sont visibles depuis l'espace public.

Les climatiseurs ou tout autre éléments en façade devront être conçus et isolés en tant que de besoin de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents, qu'ils soient visibles ou non de l'espace public. Seuls les gouttières et chenaux peuvent être visibles de l'espace public

▪ Eclairage

Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens. Ces dispositifs d'éclairage devront disposer d'une technologie non agressive.

Article 12 –Stationnement

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

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

Pour les services publics et d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

Pour les constructions à vocation commerciale : 1 place par tranche entamée de 25m² de surface de plancher créée.

Pour les constructions à vocation de bureau : 1 place par tranche entamée de 40m² de surface de plancher créée.

Pour les entrepôts : 1 place par tranche entamée de 400m² de surface de plancher créée.

Pour les constructions à vocation d'artisanat, d'industrie et ICPE : 1 place par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

■ Dimensions des places

Une surface moyenne de 25 m², dégagement y compris, doit être prévue. Les places ont une largeur minimale de 2,30 m.

■ Dispositions particulières

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

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

Article 13 – Espaces libres et plantations

■ Règle quantitative

Au minimum 25 % de la parcelle sera traitée en pleine terre. Cet espace pourra accueillir les dispositifs de gestions des eaux pluviales mentionnés à l'article 4 de la zone.

■ Règle qualitative

Les haies mono-espèces sont interdites. La plantation d'essences méditerranéennes est à privilégier, en évitant les plantes allergènes et invasives.

■ Dispositions particulières

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

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 50m² : arbre de haute tige d'essence locale et massif arbustif d'accompagnement.

**ZONE
UE**

III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone **2AU** correspond aux secteurs de la commune dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à condition.

Cette zone comprend deux sous-secteurs :

- 2AUa, secteur situé en contrebas du centre-bourg
- 2AUb, secteur situé au nord-est de la commune.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'accès suffisant pour desservir les parcelles.

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation sous condition d'une modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

La zone 2AU est, en tout ou partie, concernée par les risques (se reporter au chapitre dispositions générales) :

- risque séisme faible.
- risque retrait et gonflement des argiles (aléa moyen à fort).
- risque feu de forêt
- risque inondation

Cette zone étant fermée à l'urbanisation, aucun règlement n'est encore associé.



ZONE
2AU

IV.

Dispositions applicables aux zones Agricoles (A)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ZONE
A

« La zone **A** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Un sous-secteur **Ap** a été créé. Il correspond à une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et présentant de forts enjeux paysagers.

Un sous-secteur **Azh** a été créé. Il correspond à une zone à protéger en raison de la présence d'une zone humide. »

La zone **A** est, en tout ou partie, concernée par les risques (se reporter au chapitre dispositions générales) :

- risque séisme faible.
- risque retrait et gonflement des argiles (aléa moyen à fort).
- risque feu de forêt
- risque inondation

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 de la zone.

Dans le sous-secteur Azh :

- Sont interdits les affouillements, exhaussements et drainages du sol.

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

Dans l'ensemble de la zone A, hormis les sous-secteurs Ap et Azh:

- **Les constructions, installations et ouvrages strictement nécessaires aux exploitations agricoles, à savoir :**

. **Les bâtiments d'exploitation et les bâtiments techniques** (hangars, remises, serres, silos, granges, locaux de stockage...). Les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation

. **Les constructions destinées au logement des exploitants** ainsi que leurs annexes (piscines incluses), sous réserve de démontrer la nécessité pour leurs occupants d'être logés sur l'exploitation agricole. Le logement ne devra en aucun cas dépasser 150 m² de surface de plancher. Le logement devra être implanté à proximité d'un bâtiment existant de l'exploitation et à une distance n'excédant pas 30 m.

. L'emprise au sol totale des **annexes** (correspondant à la somme des emprises de toutes les annexes) est limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale (à usage habitation), dans la limite de 50m² ; elles devront être implantées dans un rayon de 15 m autour de celle-ci.

. **L'extension mesurée** et continue des constructions à destination d'habitat, existantes à la date de mise en application du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, sans jamais dépasser 150 m² de surface de plancher totale (annexes et

dépendances comprises). Les extensions doivent se faire en continuité de l'existant et ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

. Les **constructions destinées au logement des employés de production** dépendant économiquement principalement ou exclusivement de l'exploitation ; le logement ne devra en aucun cas dépasser 100m² de surface de plancher ; le logement devra se réaliser en priorité par aménagement dans le bâti existant non utilisé au siège de l'exploitation ; à défaut, il pourra être réalisé en neuf en contiguïté des bâtiments fonctionnels principaux de l'exploitation agricole

. Pour les **nouveaux sièges d'exploitation**, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet

. **La diversification des exploitations agricoles :**

- la création et développement d'activités d'accueil à la ferme complémentaires et accessoires à l'activité de production principale de l'exploitation agricole (les gîtes ruraux, les chambres et tables d'hôtes, les fermes auberge, les fermes équestres, les fermes pédagogiques ou d'accueil, le tout ayant pour support l'exploitation agricole) par aménagement du bâti existant non utilisé situé au siège de l'exploitation, sans extensions de volumes; la réalisation de ce type d'aménagement ne devra pas compromettre le fonctionnement de l'activité principale de production de l'exploitation.
- la création de campings à la ferme est autorisée sur des terrains de moindre valeur agricole, à proximité immédiate du siège d'exploitation et limité à un par exploitation.
- les installations et constructions liées et nécessaires à la commercialisation sur place des produits issus de l'activité de production de l'exploitation ; elles devront se faire en priorité par aménagement dans le bâti existant au siège de l'exploitation non utilisé par l'activité de production ; à défaut, il pourra être réalisé en neuf en contiguïté des bâtiments fonctionnels principaux de l'exploitation agricole et dans la limite de 50m² d'emprise au sol.

. Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.

. Les **annexes** de la construction principale (à usage d'habitation) (piscines incluses) sous réserve que leur emprise au sol totale (correspondant à la somme des surfaces de toutes les annexes) soit limitée à 30% de celle de la construction principale (à usage d'habitation) à laquelle elles se réfèrent. Les annexes doivent être implantées dans un rayon de 15 m autour de la construction principale (à usage d'habitation). L'implantation des annexes ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

. Les piscines sous réserve qu'elles soient liées à des constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU.

. Les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) liées à une exploitation agricole.

. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, 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.

■ **Secteur Ap**

Sont autorisées sous conditions, les occupations de sol suivantes :

ZONE
A

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

ZONE
A

■ Secteur Azh

Dans le sous-secteur Azh, sont autorisées sous conditions, les occupations du sol suivantes :

- les constructions, installations et ouvrages directement nécessaires à la mise en valeur des parcelles agricoles (aménagements pour l'irrigation, serres de cultures...) sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractères humide de la zone.
- les équipements d'intérêt général ou équipements d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone.

■ Les éléments identifiés au titre du L151-19 du CU

Tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à autorisation d'urbanisme.

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

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

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

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

Les travaux et aménagements affectant le petit patrimoine (fontaine, puits, croix) répertoriés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme devront être effectués en respectant les prescriptions suivantes :

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

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils seront présentés en annexe du règlement.

Les bâtiments remarquables identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservés. En zone A, il s'agit de :

20. Cabanon
21. Piegonnier
22. Cabanon
23. Cabanon
24. Cabanon

25. Cabanon
26. Cabanon
27. Cabanon
28. Cabanon
29. Pigeonnier
30. Pigeonnier
31. Pont
32. Cabanon
33. Moulin
34. Oratoire
35. Cabanon
36. Cabanon
37. Pigeonnier
38. Cabanon
39. Cabanon
40. Pigeonnier
41. Cabanon
42. Cabanon
43. Borne
44. Cabanon

ZONE
A

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

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment jouxtant ou à proximité immédiate d'éléments ou ensembles recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

Lors de travaux de restructuration de bâtiments ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou pierre, balcons et garde-corps ferronnés, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes,...) ils doivent être conservés.

- Dispositions particulières aux « corridors écologiques » répertoriés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage

Les corridors écologiques repérés au plan de zonage doivent être préservés.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

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

- Voirie

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

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

ZONE
A

Article 4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution publique, l'alimentation en eau potable peut être réalisée à partir de captages, forages ou puits particuliers, dans les conditions fixées au paragraphe 13 des dispositions générales.

■ Assainissement – Eaux usées

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

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. En cas d'absence du réseau d'eaux usées, les systèmes d'assainissements non collectifs autonomes (SPANC) sont autorisés.

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

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

■ Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

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

Surface étanche (surface de toiture et dallage divers) x 60 mm/h (débit de pluie exceptionnelle sur la région) x 0,70 (coefficient d'abattement)

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

Les rejets d'eaux pluviales dans les ruisseaux d'irrigations sont interdits.

Les fossés des routes départementales ne doivent pas servir d'exutoire aux eaux pluviales de ruissellement des terrains contigus à ces routes. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau d'eau pluviale est interdite.

■ Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Ils peuvent également être autorisés sous génoises.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

■ Dispositions générales

Les constructions à usage d'habitation (y compris les annexes) doivent s'implanter à 5m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques et à 35 m de la limite d'emprise des RD.

Les constructions à usage agricole doivent être implantées à 25 m de la limite d'emprise des RD.

Pour toute construction ou terrassement, un recul de 6 mètres minimum depuis le haut de la berge des ravins doit être respecté permettant de limiter les risques d'affouillement et d'inondation et facilite l'entretien des ravins.

■ Dispositions particulières

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

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

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à 6 mètres.

■ Dispositions particulières

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

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

Les annexes et les piscines doivent être implantées dans un rayon fixé jusqu'à 15 mètres maximum (piscine comprise) autour de l'habitation.

Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des **annexes** (correspondant à la somme des emprises de toutes les annexes) est limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale (à usage d'habitation).

Non réglementé pour les autres constructions

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des nouvelles constructions destinées à l'habitation, par rapport au terrain naturel, ne peut excéder 7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.

ZONE
A

La hauteur de toute autre construction ne peut excéder 12 m au faîtage, sauf pour les éléments en superstructures (silos, etc.) pour lesquels la hauteur peut être supérieure

La hauteur des annexes ne peut excéder 3,5 m au faîtage.

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

L'extension des constructions existantes à vocation d'habitat devra être réalisée dans la continuité du bâti existant et ne peut excéder 7 m à l'acrotère ou 9 m au faîtage.

ZONE
A

Article 11 – Aspect extérieur

■ Dispositions générales

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives. 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 soubassements sont interdits.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils seront présentés en annexe du règlement.

Les bâtiments remarquables identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservés. En zone A, il s'agit de :

20. Cabanon
21. Pigeonnier
22. Cabanon
23. Cabanon
24. Cabanon
25. Cabanon
26. Cabanon
27. Cabanon
28. Cabanon
29. Pigeonnier
30. Pigeonnier
31. Pont
32. Cabanon
33. Moulin
34. Oratoire
35. Cabanon
36. Cabanon
37. Pigeonnier
38. Cabanon
39. Cabanon
40. Pigeonnier
41. Cabanon
42. Cabanon
43. Borne
44. Cabanon

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

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment jouxtant ou à proximité immédiate d'éléments ou ensembles recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

Lors de travaux de restructuration de bâtiments ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou pierre, balcons et garde-corps ferronnés, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, ...) ils doivent être conservés.

■ Constructions à usage d'activité agricole

Les bardages sont autorisés. Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment dans l'environnement.

Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont proscrits.

■ Façades

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être intégrés à la construction.

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

Les linteaux d'aspect bois sont interdits.

Les teintes d'enduit seront choisies en accord avec la Commune. Un ou plusieurs échantillons in situ pourront être demandés avant validation définitive.

■ Toiture

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 27 et 40%.

Les génoises sont conseillées si elles sont réalisées de manière traditionnelle, ce qui exclut toute préfabrication.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente.

■ Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, est interdit.

■ Clôtures

L'absence de clôture sera privilégiée.

Dans le cas de la présence de clôtures, elles devront être constituées sur toute leur hauteur d'une grille ou grillage rigide ou semi-rigide, de couleur verte ou grise ou en métal galvanisé, doublé d'une haie d'essences locales variées. La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,2 m. Les clôtures devront permettre une perméabilité à la petite faune sauvage par des ouvertures au ras du sol tous les deux mètres.

Les clôtures devront se trouver à une distance minimale de 5 m des cours d'eau.

ZONE
A

- Les corridors écologiques identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme Espace de Mobilité Fonctionnelle, par un tramage au titre du R.151-23 du Code de l'Urbanisme, les clôtures seront uniquement constituées d'un grillage à maillage large

- Eclairage

Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens. Ces dispositifs d'éclairage devront disposer d'une technologie non agressive.

Article 12 – Stationnement

Non réglementé.

Article 13 – Espaces libres et plantations

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

Des écrans de verdure seront recommandés pour les bâtiments fonctionnels

Les plantations d'alignements et arbres remarquables repérés au plan de zonage doivent être préservés.

- Les corridors écologiques identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme

Les corridors écologiques identifiés aux documents graphiques au titre du L151-23 du code de l'urbanisme devront être préservés.

ZONE
A

V. Dispositions applicables aux zones Naturelles (N)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE
N

« La zone **N** correspond aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend un secteur Nt :

« Le secteur **Nt** est secteur naturel accueillant des installations existantes à vocation sportive et de tourisme : l'aérodrome et son camping. »

Le secteur Nt comprend un **sous-secteur Nt1** correspondant à l'aire de camping-car située au Nord-Est du village et un **sous-secteur Nt2** correspondant à une zone située en entrée de ville ouest pour la réalisation de stationnement.

La zone N comprend un sous-secteur Nzh :

« Un sous-secteur **Nzh** a été créé. Il correspond à une zone à protéger en raison de la présence d'une zone humide »

La zone N est, en tout ou partie, concernés par les risques (se reporter au chapitre dispositions générales) :

- risque séisme faible.
- le risque retrait et gonflement des argiles (aléa moyen à fort).
- le risque feu de forêt
- le risque inondation

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 de la zone.

Dans le sous-secteur Nzh :

- les affouillements, exhaussements et drainage du sol.

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

Dans l'ensemble de la zone N, hors secteurs Nt, Nt1, Nt2 et Nzh, sont admises sous conditions :

- . les activités agricoles, pastorales et forestières
- . l'extension mesurée et continue des constructions à destination d'habitat, existantes à la date de mise en application du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, sans jamais dépasser 150 m² de surface de plancher totale (annexes et dépendances comprises). Les constructions doivent se faire en continuité de l'existant et ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- . les annexes de la construction principale (piscines incluses) (à usage d'habitation) sous réserve que leur emprise au sol totale (correspondant à la somme des surfaces de toutes les annexes) soit limitée à 30% de celle de la construction principale (à usage d'habitation)

à laquelle elles se réfèrent, dans la limite de 50 m². Les annexes doivent être implantées dans un rayon de 15 m autour de la construction principale (à usage d'habitation). L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

. les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

ZONE
N

Les éléments identifiés au titre du L151-19 du CU

Tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à autorisation d'urbanisme.

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

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

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

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

Les travaux et aménagements affectant le petit patrimoine (fontaine, puits, croix) répertoriés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme devront être effectués en respectant les prescriptions suivantes :

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

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils seront présentés en annexe du règlement.

Les bâtiments remarquables identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservés. En zone N, il s'agit de :

45. Pigeonnier

46. Calvaire

47. Chapelle

- L'extension et l'aménagement de ces constructions précédemment citées sont admis dans le respect du style architectural existant. Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction partielle ou totale du bâtiment
- Tous les travaux exécutés sur un bâtiment jouxtant ou à proximité immédiate d'éléments ou ensembles recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

- Lors de travaux de restructuration de bâtiments ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou pierre, balcons et garde-corps ferronnés, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, ...) ils doivent être conservés.

Dans le sous-secteur Nt1, sont autorisées sous conditions, les occupations du sol suivantes :

- L'extension de l'aérodrome ainsi que de son aire de camping.

Dans le sous-secteur Nt1, sont autorisées sous conditions, les occupations du sol suivantes :

- aménagements de terrains permettant l'installation d'aire de camping-car,

Dans le sous-secteur Nt2, sont autorisées sous conditions, les occupations du sol suivantes :

- l'aménagement d'espace de stationnement,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et notamment ceux nécessaires à la gestion des espaces naturels, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le sous-secteur Nzh, sont autorisées sous conditions, les occupations du sol suivantes :

- les équipements d'intérêt général ou équipements d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractères humides de la zone.

ZONE
N

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

■ Voirie

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

Les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. Ils doivent s'ouvrir vers l'extérieur.

Article 4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution publique, l'alimentation en eau potable peut être réalisée à partir de captages, forages ou puits particuliers, dans les conditions fixées au paragraphe 13 des dispositions générales.

■ Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et dans le respect du zonage d'assainissement et de la carte d'aptitude des sols. En l'absence de réseaux, l'installation d'un système d'assainissement non-collectif autonome (SPANC) est autorisé.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. En l'absence de réseau public d'assainissement, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

■ Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

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

Surface étanche (surface de toiture et dallage divers) x 60 mm/h (débit de pluie exceptionnelle sur la région) x 0,70 (coefficient d'abattement)

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

Les rejets d'eaux pluviales dans les ruisseaux d'irrigations sont interdits.

Les fossés des routes départementales ne doivent pas servir d'exutoire aux eaux pluviales de ruissellement des terrains contigus à ces routes. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau d'eau pluviale est interdite.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de :

ZONE
N

- . 10 m de l'emprise des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.
- . en retrait de 35 m par rapport à l'axe de la RD 953.

Pour toute construction ou terrassement, un recul de 6 mètres minimum depuis le haut de la berge des ravins doit être respecté permettant de limiter les risques d'affouillement et d'inondation et facilite l'entretien des ravins. Le recul sera plus important en fonction de la sensibilité à l'érosion des matériaux constituent la berge et les caractéristiques du cours d'eau à cet endroit : zone d'érosion ou zone de dépôt de sédiments.

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

ZONE
N

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les annexes aux constructions autorisées dans la zone, implantation en limite séparative, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage.

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

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

Les annexes doivent être implantées dans un rayon fixé jusqu'à 15 m maximum autour de l'habitation.

Article 9 – Emprise au sol

Les annexes de la construction principale (piscines incluses) (à usage d'habitation) sous réserve que leur emprise au sol totale (correspondant à la somme des surfaces de toutes les annexes) soit limitée à 30% de celle de la construction principale (à usage d'habitation) à laquelle elles se réfèrent.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Les annexes ne peuvent dépasser 3,5 m au faîtage.

L'extension des constructions existantes à vocation d'habitat devra être réalisée dans la continuité du bâti existant et ne peut excéder 7 m à l'acrotère ou 9 m au faîtage.

Article 11 – Aspect extérieur

■ Dispositions générales

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives. 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 soubassements sont interdits.

Les bâtiments remarquables identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservés. En zone N, il s'agit de :

- 45. Pigeonnier
- 46. Calvaire
- 47. Chapelle

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

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment jouxtant ou à proximité immédiate d'éléments ou ensembles recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

Lors de travaux de restructuration de bâtiments ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou pierre, balcons et garde-corps ferronnés, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, ...) ils doivent être conservés.

■ Façades

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être intégrés à la construction.

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

Les linteaux d'aspect bois sont interdits.

Les teintes d'enduit seront choisies en accord avec la Commune. Un ou plusieurs échantillons in situ pourront être demandés avant validation définitive.

■ Couverture et toiture

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 27 et 40%.

Les génoises sont conseillées si elles sont réalisées de manière traditionnelle, ce qui exclut toute préfabrication.

La couverture des constructions doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des constructions voisines.

Les toitures terrasse sont admises sous réserve que leur surface n'excède 30% de l'emprise au sol de la construction. Les terrasses tropéziennes sont autorisées.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente.

Les couvertures seront en tuiles canal de teintes claires ou vieillies. L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (de type tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée.

■ Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, est interdit.

ZONE
N

■ Clôtures

Les clôtures devront être constituées sur toute leur hauteur d'un grillage souple galvanisé et de piquets en bois. La hauteur de la clôture ne peut excéder 2 m. Les clôtures devront permettre une perméabilité à la petite faune sauvage par des ouvertures au ras du sol tous les deux mètres.

■ Eclairage

Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens. Ces dispositifs d'éclairage devront disposer d'une technologie non agressive.

Article 12 – Stationnement

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

Article 13 – Espaces libres et plantations

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

Les plantations d'alignements et arbres remarquables repérés au plan de zonage doivent être préservés.



ZONE
N

- Les corridors écologiques identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme

Les corridors écologiques identifiés aux documents graphiques au titre du L151-23 du code de l'urbanisme devront être préservés.

ZONE
N

Annexes au règlement

Éléments préservés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Pour tous projet de rénovation il est recommandé de laisser un accès aux combles pour les chiroptères, dans les bâtiments identifiés à l'article L-151-19 du Code de l'Urbanisme.

Éléments protégés au titre de l'article L151-19 du CU					
N°	Cadastre	Élément protégé	N°	Cadastre	Élément protégé
1	F269	Église	25	W523	Cabanon
2	F269	Campanile	26	W198	Cabanon
3	Domaine public	Monument aux morts	27	Y160	Cabanon
4	F676	Minoterie	28	Y166	Cabanon
5	F263	Portail	29	Y184	Pigeonnier
6	Domaine public	Portail	30	Y297	Pigeonnier
7	Domaine public	Fontaine	31	Domaine public	Pont
8	Domaine public	Fontaine	32	Y90	Cabanon
9	Domaine public	Lavoir	33	Y17	Moulin
10	Domaine public	Fontaine	34	Z332	Oratoire
11	F185	Passage	35	V103	Cabanon
12	F143	Stèle	36	W319	Cabanon
13	Domaine public	Pigeonnier	37	W368	Pigeonnier
14	F87	Cassoir	38	W373	Cabanon
15	F45	Croix	39	W624	Cabanon
16	F461	Oratoire	40	W293	Pigeonnier
17	W464	Oratoire	41	W403	Cabanon
18	V331	Cabanon	42	Z81	Cabanon
19	V330	Cabanon	43	Z93	Borne
20	F511	Cabanon	44	B891	Cabanon
21	F544	Pigeonnier	45	W600	Pigeonnier
22	W539	Cabanon	46	W259	Calvaire
23	W581	Cabanon	47	W259	Chapelle
24	W196	Cabanon			

Eléments protégés au titre de l'article L151-23 du CU		
N°	Cadastre	Elément protégé
1	Z305	Arbre remarquable
2	Z417	Arbre remarquable
3	Z296	Arbre remarquable
4	W105	Arbre remarquable
5	V116	Arbre remarquable
6	W491, W492, W493, W495, W496, W497, W501, W498.	Alignement d'arbres
7	/	Corridors écologiques
Zone humide		
N°	Lieu-dit	
ZH1	En Couire	
ZH2	Pré de Cour	
ZH3	Pont des Truffes	
ZH4	Ravin de Batard	

Annexes 3 – Schéma explicatif définition de la hauteur

