

DOMAZAN

DEPARTEMENT DU GARD



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
VAUCLUSE

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLIHA Vaucluse
C. MIROUX	Directrice
J.B. PORHEL	Responsable Urbanisme
R.FAREL	Assistante d'études Urbanisme

Envoyé en préfecture le 07/11/2025
Reçu en préfecture le 07/11/2025
Publié le 07/11/2025
ID : 030-213001035-20251106-DEL2025_170-DE

PIECE N° 2

Plan Local d'Urbanisme

Modification n° 3

EXTRAIT DE REGLEMENT

06/11/2025

TITRE III

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE VIII

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **A**

Rappel : La zone A est une zone à maintenir en raison du potentiel agronomique, économique ou paysager des terres agricoles. Elle ne peut accueillir que les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité.

Le secteur A est partiellement concernée par le risque inondation, par débordement, repéré sur le document graphique réglementaire. Pour les parcelles impactées par le risque inondation par débordement, il convient de se référer au plan des servitudes d'utilités publiques concernant le plan de prévention du risque inondation et son règlement spécifique.

Ces règles s'ajoutent aux règles de ce secteur. La règle la plus contraignante s'applique.

De plus certains secteurs sont concernés par le risque glissement de terrain. Pour les terrains concernés, se référer au titre VII du présent règlement, mentionnant les dispositions liées à ce risque.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2 sont interdites.

Dans le secteur Ap, toute nouvelle construction est interdite à l'exception de celles mentionnées à l'article A2 alinéa 3.

Un périmètre sanitaire de 100 mètres autour de la STEP a été défini. Au sein de ce périmètre, toute construction destinée à l'habitation, aux loisirs ou à l'accueil du public est interdite.

A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seuls sont autorisés dans la zone A :

- 1- Les adaptations ou réfections, à l'exclusion de tout changement de destination des constructions existantes.
- 2- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
Dans le cas de bâtiments à usage d'habitation, le logement ne devra en aucun cas dépasser **250 m²** de surface de plancher. Pour ceux dont la surface est supérieure à **250 m²**, à la date d'approbation du PLU, l'extension limitée à 20% de la surface de plancher initiale, pourra être autorisée.

Sous réserve de démontrer la nécessité pour l'exploitation agricole, les constructions nouvelles doivent respecter les conditions suivantes :

- Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation. Les logements doivent trouver leur place en priorité au sein des bâtiments existants ou en extension de ceux-ci ou lorsque ce n'est pas possible former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège.
 - 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. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.
- 3- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - 4- L'extension jusqu'à 30% de la superficie existante des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le logement ne devra en aucun cas dépasser 250 m² de surface de plancher. Pour ceux dont la surface est supérieure à 250 m², à la date d'approbation du PLU, l'extension limitée à 20% de la surface de plancher initiale, pourra être autorisée.
 - 5- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- 6- Les installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires à l'aménagement du Briançon, dans la mesure où les remblais ne sont pas supérieurs aux déblais.

Par ailleurs, le PLU identifie par une étoile des bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Ainsi, en cas d'extension limitée, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants.

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque inondation figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque (*cf. Titre VI – Prescriptions en matière de risque inondation*).

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Article R.111-2 du CU).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

A3 - ACCES ET VOIRIE

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

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Tout accès nouveau ou toute transformation d'usage d'accès existant sur la RD976 est interdit.

A4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité liée à l'exploitation agricole, tout établissement ou installation abritant des activités, doit être alimentée en eau potable par

branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni-familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni-familiale).

2- ASSAINISSEMENT

Les effluents d'origine agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissements non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

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

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics. Ils ne devront pas aggraver la situation en aval.

A5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementées dans le P.L.U.

Cependant, la surface et la forme des terrains doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'occupation projetée. Cette obligation concerne tout particulièrement la desserte en eau potable, le traitement de l'évacuation des eaux usées et la gestion des eaux pluviales.

A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions de toute nature, ne pourront être implantées à moins de 10 m de l'axe des voies publiques.

Par ailleurs, en dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 976.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 235 et RD108

En dehors des espaces urbanisés (en application de la loi Barnier), les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 75 mètres de l'axe de la RN100, à l'exception des destinations suivantes pour lesquelles cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Les clôtures seront implantées à 4 m de l'axe des chemins communaux.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;

Le long des rivières, des cours d'eau ou des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 10 m de la limite du domaine public ou des berges.

A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises, piscines et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

A9 - EMPRISE AU SOL

Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 50% de l'emprise au sol existante du bâtiment.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 m à l'égout des toitures et 9.5 m au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originale du terrain. Les terrains seront laissés à l'état naturel.

En cas d'impossibilité, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

Pour les clôtures, les murs pleins et murs bahuts sont interdits. Seules les clôtures constituées d'un grillage végétalisé pourront être autorisées.

A12 - STATIONNEMENT DES VOITURES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activité liés à l'exploitation agricole doivent de préférence être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

DOMAZAN



SOLiHA HABITAT
ET TERRITOIRES 84
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA84
JB.PORHEL	Responsable Pole Urbanisme
G.JUDAS	Assistant Chargé d'études Urbanisme

PIECE N° 2

Plan Local d'Urbanisme

-
Modification n° 2
-

Extrait de règlement - Zone 2AU

27/01/2022

CHAPITRE VIII

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Rappel : La zone 2AU concerne des secteurs d'extension de l'urbanisation destinés à être urbanisés dans le cadre d'opérations d'aménagement avec une vocation principale d'habitat.

La zone est partiellement concernée par le risque inondation, graphiquement délimité aux plans de zonage :

- Pour le risque « Aléas PPRI » correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le PPRI annexé au PLU.

- Pour le risque « ruissellement pluvial », correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le titre VI.

Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes constructions et activités de nature à créer des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;

2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions autorisées dans la zone 2AU, ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme **d'une opération d'aménagement d'ensemble** portant sur l'ensemble de la zone et qui ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

- Les constructions autorisées dans la zone **2AUB** ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble qui ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Chaque opération devra s'aménager de manière à ce que l'aménagement porte sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte et d'une superficie minimale de 4 500 m².

- Au sein du périmètre de la **servitude de logement « L1 »**, l'opération devra comprendre: 15 logements minimum dont au moins 8 logements locatifs à loyers maîtrisés pour seniors (type PLAI, PLUS ou PLS).

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque inondation figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque (*cf. Titre VI – Prescriptions en matière de risque inondation pour le « ruissellement pluvial » et PRRi annexé au PLU pour les autres secteurs*).

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Article R.111-2 du CU).

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles 2AU1 et 2AU2 est implicitement autorisé.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

2AU3 - ACCES ET VOIRIE

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

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

2AU4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

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

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

3 - EAUX PLUVIALES

Pour mémoire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit s'effectuer dans le respect des dispositions du Code Civil.

Le traitement des eaux pluviales doit s'effectuer prioritairement par infiltration dans le sol de chaque parcelle. Toutefois, cette infiltration ne peut pas être projetée dans le cas d'activités polluantes (zones d'activité, parking, poids-lourds,...) ou lorsqu'il existe une sensibilité particulière de la nappe souterraine (captage EAP par exemple).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, soit dans un fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eau pluviale (s'il existe).

Dans les deux cas, infiltration à la parcelle ou rejet, le volume de rétention préalable doit être calculé sur la base de 100 l/m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40 m² d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol créée, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet, le calcul du débit est basé sur les surfaces aménagées.

Les surfaces aménagées sont obtenues par cumul des surfaces aménagées lors du projet et de celles correspondant au bassin versant naturel (topographique) dont les eaux sont interceptées par le projet.

Dans le cas où les surfaces aménagées sont inférieures à 1 500 m², le débit maximum est fixé à 2 l/s. Dans le cas où les surfaces aménagées sont supérieures à 1 500 m², le débit maximum est fixé à 7 l/s/ha.

L'ensemble des aménagements précédents sont à la charge exclusive du propriétaire qui a l'obligation de réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2AU5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé dans le P.L.U.

2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque la construction n'est pas édifiée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 4 mètres minimum doit être respecté par rapport au domaine public.

En bordure de la route d'Estezargue, les constructions devront respecter un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 3 mètres.

En limite avec la **zone A**, toute construction devra respecter un retrait de 10 mètres minimum.

2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé dans le P.L.U.

2AU9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain.

Ne sont pas comptés dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les piscines (pour les 25 premiers m² d'emprise au sol)
- Les terrasses non couvertes
- Les abris non clos d'une superficie n'excédant pas 10 m².

2AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 m à l'égout des toitures et 9.5m au faîtage.

Pour les éléments de la construction situés à moins de 3 mètres de la limite séparative, la hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Conditions générales

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

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être incorporés à la façade ou à la clôture.

1) Parti architectural

Les constructions devront présenter la plus grande simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux. Est interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

2) Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher en rez-de-chaussée sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci, sous réserves de contraintes réglementaires spécifiques, d'ordre hydraulique par exemple.

3) Orientation

Le corps de bâtiment principal sera généralement orienté de la même façon que les constructions existantes environnantes. On cherchera de préférence une orientation sud pour les façades principales.

4) Les toitures et couvertures

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille ou vieillie. Les pentes seront comprises entre 27% et 33%. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture et/ou la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux pourront être admis, sous réserve que la construction par sa volumétrie ou son caractère ne porte pas atteinte à l'intérêt ou au caractère des lieux avoisinants.

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut, en ciment gris ou teintées dans la masse ainsi que les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions car inappropriés. Ces éléments pourront être employés sous la condition qu'ils soient recouverts de tuiles traditionnelles ou assimilées (romaines, rondes ou canal). Dans ce cas, une attention particulière sera portée sur leur traitement afin qu'aucun bois de charpente ne soit visible en égout et en rive (à l'exception des auvents) ;

5) Les façades

Traitement des façades

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

Les placages ou imitations de matériaux (fausse pierre...) sont proscrits, de même que les imitations d'éléments ou d'ouvrage (linteau rapporté..).

Sont interdits :

- Les matériaux brillants, clinquants, faussement « luxueux » Les matériaux factices ou dits reconstitués, imitant la pierre, le bois, etc. ;
- Tous matériaux à base de matière plastique, même stratifiée, briques, béton apparent, grès cérame, faïence, granitos, mosaïque, béton translucide, placage de pierre, contre-plaqué de bois, panneaux de particules, plâtre, etc. .apparents en façades.
- Les imitations d'éléments ou d'ouvrage (linteau rapporté, etc.)
- Les teintes des enduits doivent être choisies dans la gamme du nuancier réalisé par la commune.
- Le blanc, le gris et les couleurs vives en teinte générale de façade.

Percements

Les pleins prédominent nettement sur les vides. Les percements, créés ou restaurés, seront à dominante verticale nette (proportion de 1 x 1,3 minimum).

L'ordonnancement des façades, la composition générale et les proportions des percements, faire référence à celles de l'architecture traditionnelle. Toutefois, des expressions contemporaines sobres pourront être tolérées sous réserve que les façades dans leur ensemble répondent aux exigences formulées dans les "conditions générales".

Menuiseries, châssis et fermetures

Les menuiseries d'une même façade devront présenter un caractère homogène, dans la nature, le dessin et la mise en oeuvre des matériaux employés.

Les volets roulants peuvent être autorisés à condition que les caissons d'enroulement soient inclus dans la maçonnerie du linteau ou installés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur.

Les Volets de toutes natures battant, coulissant, roulant seront d'une unique teinte pastel sur une même construction.

6) Détails architecturaux

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ou râteaux doivent être implantées en retrait des façades et de la manière la plus discrète possible, en s'insérant le plus possible à la construction.

Panneaux solaires thermiques, panneaux photovoltaïques

Les dispositifs seront traités comme des éléments architecturaux à part entière, et, à ce titre, participer à l'équilibre de l'ordonnancement général de la construction.

Boîtiers de branchement et de comptage

Ils doivent être intégrés dans les maçonneries des constructions ou des clôtures. Les boîtiers en saillie sont interdits. Ils devront être accessibles depuis la voirie.

Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret de soubassement d'une hauteur maximum d'un mètre surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage (en évitant les brises vues et les toiles tendues), le tout ne devant dépasser 1 m 80, et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- soit d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage.

La forme et la couleur des clôtures devront être homogènes sur l'ensemble de la zone.

Les clôtures en murs-plein sont interdites.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci. Sa hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le cas d'une construction de clôture maçonnée, cette dernière doit être en pierre ou enduite en finition talochée fin ou gratté sur toutes ses faces. La couleur doit être en harmonie avec celle du bâtiment principal et avec les clôtures mitoyennes.

Dans le cas d'une clôture en grillage ou grille, cette dernière doit être doublée d'une haie végétale d'essence locale. La couleur du grillage ou de la grille doit être de couleur brun, vert, métal.

Pour les enduits : Le blanc pur, le noir et le gris sont interdits pour le traitement des murs de clôture, mur de soutènement. Les teintes des enduits doivent être choisies dans la gamme du nuancier consultable en mairie ou sur le site internet de la Mairie

Dans le cas d'une clôture en plaques métalliques, celles-ci doivent être posées sur un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 60 cm. Les plaques métalliques doivent être de couleur brun, vert métal ou gris. Les pare-vues ou brise-vents sur clôture sont interdits

7) Installations techniques de service public

Les installations techniques de service public devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords..).

8) Tuyaux d'évacuation

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne seront pas apparents.

Les descentes d'eaux pluviales et les dauphins font partie de la composition architecturale de la façade et doivent être prise en compte dans tout projet. Les descentes d'eaux pluviales sont verticales et toutes autres évacuations sont interdites en façade ;

Le gris foncé et le noir sont interdits pour les gouttières et les descentes de gouttières. Celles-ci devront être de forme ronde.

2AU12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

a) Véhicules motorisés

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement égal ou supérieur à 50 m² de surface de plancher (garage ou aire aménagée).

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

- Pour chaque opération (hors emplacement réservé « L1 »), des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour deux logements.
- Pour les constructions concernées par l'emplacement réservé « L1 », pour chaque opération, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour quatre logements.

Bureaux :

- Une place par 60 m² de surface de plancher.

Commerces :

- Une place par 40 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.

Hôtels et restaurants :

- Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants). Dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.

Autres établissements recevant du public :

- Une place pour 10 personnes.

b) Prescriptions particulières pour les vélos

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1.5 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- Pour les bâtiments comprenant au minimum 3 logements, prévoir 1 place par 100 m² de surface de plancher.

Bureaux :

- 1 place par 50 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La superficie minimum concernant les espaces verts de pleine terre meuble doit être de 30% minimum de l'assiette du terrain.

Les voies carrossables ne peuvent pas être considérées comme des espaces verts.

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.

Les aires de stationnement devront être aménagées dans le cadre d'un projet paysager, comportant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs.

Dans le cas de nouvelles plantations, celles-ci devront être d'essences locales bien adaptées au climat méditerranéen et à la nature des sols.

Il est vivement conseillé de privilégier les essences peu consommatrices en eau.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être maintenues ou remplacées sur l'unité foncière si leur abattage s'avère nécessaire.

Les haies brise vu entre deux propriétés doivent être si possible maintenues ou remplacées si leur abattage s'avère nécessaire.

Pour toutes les unités foncières disposant d'un espace en pleine terre supérieure à 100m², il est obligatoire de planter 1 arbre par tranche entamée de 300 m² de terrain. Les choix d'essence de végétaux se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives sont proscrites.

Toutes les plantations devront être réalisées avec des essences locales adaptées au climat méditerranéen en harmonie avec le caractère du centre urbain. La taille des végétaux devra être adaptée à l'échelle du lieu.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé dans le P.L.U.

SECTION IV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

2AU15 – PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Artificialisation des sols :

Les surfaces minérales imperméables devront être limitées afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Les espaces artificialisés dédiés au stationnement devront être limités au strict nécessaire et être perméables.

Pour les destinations autres que les habitations, et en dehors de l'emprise des constructions autorisées, et des voiries de desserte, les espaces artificialisés devront être limités au maximum et justifiés pour des raisons techniques (aires de stockage, manœuvre poids lourds, etc.).

Construction durable et énergies renouvelables :

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est fortement recommandée.

Dans la mesure du possible, l'architecture bioclimatique* comme principe de construction est fortement recommandée, ainsi il conviendrait que l'orientation et l'implantation des constructions visent à favoriser les économies d'énergie.

2AU16 – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUES

Toute nouvelle construction à usage d’habitation ou d’activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

DOMAZAN



SOLiHA HABITAT
ET TERRITOIRES
84
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Prescription 13/11/2020

Approbation 20/07/2021

Opposabilité 21/08/2021



Approuvé par délibération
2021 - 731 du 20/07/2021

COURRIER ARRIVÉ
PRÉFECTURE DU GARD

19 AOUT 2021

D.C.L.

PIECE N° 2

Plan Local d'Urbanisme

-

Modification simplifiée n° 1

-

Règlement

SOMMAIRE

TITRE I - Dispositions applicables aux zones urbaines	2
Chapitre I – Zone UA	3
Chapitre II – Zone UB	14
Chapitre III – Zone UC	24
Chapitre IV – Zone UD	33
Chapitre V – Zone UE	42
Chapitre VI – Zone UT	47
TITRE II - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	52
Chapitre VII – Zone 1AU	53
TITRE III - Dispositions applicables aux zones agricoles	56
Chapitre VIII – Zone A	57
TITRE IV - Dispositions applicables aux zones naturelles	64
Chapitre IX – Zone N	65
TITRE V - Dispositions applicables aux éléments de paysages identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2 du code de l'Urbanisme	71
TITRE VI – Prescriptions en matière de risque inondation	73
TITRE VII – Prescriptions en matière de glissement de terrain	102
TITRE VIII - Glossaire	104

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
--

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Rappel : La zone UA recouvre le centre ancien de la commune. Ce noyau regroupe l'essentiel des services et de l'habitat ancien.

Le secteur UA est partiellement concerné par le risque inondation, par débordement et par ruissellement pluvial, repéré sur le document graphique réglementaire. Pour les parcelles impactées par le risque inondation par débordement, il convient de se référer au plan des servitudes d'utilités publiques concernant le plan de prévention du risque inondation et son règlement spécifique.

Pour les parcelles impactées par le risque inondation par ruissellement, il convient de se référer au titre VI du présent règlement.

Ces règles s'ajoutent aux règles de ce secteur. La règle la plus contraignante s'applique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;

UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- La création d'installations classées, à condition :

- Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
- Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations classées relevant de la rubrique n°2251 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, pour lesquelles la création, l'aménagement et l'extension sont autorisés sans condition.

Au sein de la zone UA, prévoir un minimum de 10% de logements locatifs sociaux (type PLAI ou PLUS) pour toute opération à usage de logement de plus de 500 m² de surface de plancher.

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque inondation figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque (*cf. Titre VI – Prescriptions en matière de risque inondation*).

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Article R.111-2 du CU).

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UA1 et UA2 est implicitement autorisé.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

UA3 - ACCES ET VOIRIE

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

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

UA4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

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

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

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Ils ne devront pas aggraver la situation en aval.

4 – AUTRES RESEAUX

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

UA5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé dans le P.L.U.

UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

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

Le long des rues, autour des places, à l'intérieur des lots, la construction à l'alignement architectural préexistant est obligatoire.

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou un îlot à remodeler
- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant.

Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjamber un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires, murs, annexe, cellier, garage.

2. Au delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées des constructions :
- Soit en limite séparative si la hauteur n'excède pas 3.50 m ;
- Soit à 4 mètres minimum des limites séparatives.

UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé dans le P.L.U.

UA9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé dans le P.L.U.

UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des constructions voisines.

Les faîtages doivent s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures de la zone **UA**.

Des adaptations aux dispositions précédentes peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles.

UA11 - ASPECT EXTERIEUR

Conditions générales

Les prescriptions de l'article Ua11 concourent à perpétuer l'architecture traditionnelle du village ainsi que son homogénéité. Ainsi, l'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension, tant dans l'usage des matériaux que dans celui du choix des teintes. Toutefois un aménagement partiel ou une extension mesurée de facture contemporaine pourront être acceptés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment existant et d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel.

Les travaux de démolition ou de modification de l'aspect extérieur des éléments de patrimoine bâti peuvent être autorisés à condition :

- Qu'ils aient pour but de garantir l'entretien, la conservation, et la mise en valeur de l'élément.
- Qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité de l'élément bâti, en particulier au regard de son intérêt historique, culturel, architectural et paysager

Règlement

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être incorporés à la façade ou à la clôture.

1) Parti architectural

La plus grande simplicité dans les volumes et les profils des toitures sera exigée.

Constructions existantes

Tout projet de réhabilitation, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes, devra être conçu dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- des caractéristiques architecturales, historiques, culturelles ou écologiques des bâtiments,
- de leur volumétrie et de l'ordonnancement originel des façades,
- des matériaux et des modalités constructives des bâtiments.

Constructions neuves

Tout projet de construction, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes, devra garantir une parfaite insertion dans l'espace dans lequel il s'inscrit. Volumétrie générale et hauteur, orientation des faîtages, ordonnancement de la façade, rythmes et proportions des ouvertures, natures et teintes des matériaux mis en oeuvre devront être déterminés en tenant compte des caractéristiques historiques remarquables de l'environnement bâti. Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et toute construction déviée de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

2) Adaptation au terrain

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée sera le plus près possible du terrain naturel (sauf contrainte réglementaire, par exemple d'ordre hydraulique).

3) Les toitures

Les toitures devront présenter un ou deux pans. Une adaptation mineure au règlement pourra être consentie pour les bâtiments édifiés aux angles de rues ou de places, de façon à se raccorder correctement aux bâtiments voisins. Les pentes seront comprises entre 27 et 33 %. Elles ne comporteront ni lucarne, ni chien-assis.

Les couvertures seront en tuiles d'aspect "canal" en couvert et en creux d'onde. Leurs teintes devront s'intégrer dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles (sans panachage, orangé clair, paille, beige rosé...).

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut, en ciment gris ou teintées dans la masse ainsi que les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions car inappropriés dans le centre ancien.

Ces éléments pourront être employés sous la condition qu'ils soient recouverts de tuiles traditionnelles ou assimilées (romaines, rondes ou canal). Dans ce cas, une attention particulière sera portée sur leur traitement afin qu'aucun bois de charpente ne soit visible en égout et en rive (à l'exception des auvents) ;

Règlement

Les débords de toiture seront choisis en fonction de la typologie du bâtiment et du respect de l'homogénéité du front de rue, par exemple : génoise, débord de chevrons, corniche.

Les terrasses couvertes

Les terrasses couvertes sous toitures, de type loggia rappelant les anciens séchoirs, pourront être admises. Les garde-corps seront en maçonneries pleines et enduites.

Les terrasses « tropéziennes » sont permises, en l'état de la toiture, sous condition du maintien des rives et/ou génoises d'origine. A contrario, elles ne sont pas autorisées si elles produisent des éléments émergents (mobiliers et personnes occupantes) visibles depuis le domaine public.

Les terrasses découvertes

Seules les terrasses en décaissé dans le volume de la toiture pourront être autorisées sous les conditions suivantes :

- Présenter une surface proportionnée à la surface totale de la toiture (surface maximum de $\frac{1}{4}$ de la surface totale, avec un maximum absolu de 16 m²)
- Etre située à plus de 1.20 mètre ~~2 mètres~~ de la ligne d'égout,
- 2 mètres ne pas être apparente en façade, que ce soit en façades sur rue, en façades latérales, en façades sur cour, ou visible depuis l'espace public.

4) Les façades

La dominante du plein sur les vides, la simplicité de la modénature, l'appartenance rurale, déterminent le caractère du village.

Traitement des façades

Les façades devront être traitées dans leur ensemble (toute hauteur, et toute largeur de parcelle originelle).

Sont interdits :

- Les matériaux brillants, clinquants, faussement « luxueux » ;
- Les matériaux factices ou dits reconstitués, imitant la pierre, le bois, etc. ;
- Tous matériaux à base de matière plastique, même stratifiée, briques, béton apparent, grès cérame, faïence, granitos, mosaïque, béton translucide, placage de pierre, contre-plaqué de bois, panneaux de particules, plâtre, etc., apparents en façades.

Les enduits présenteront une finition talochée fin, grattée fin, ou frotassée. Les bandeaux verticaux, horizontaux, les chaînes d'angle, les encadrements, les filets d'ombre, les décors en trompe-l'œil, les frises, seront réalisés d'aspect "badigeon de chaux" dans un ton plus clair que celui de l'enduit.

De même, les génoises recevront un aspect "badigeon de chaux".

Les soubassements, dont la réalisation est conseillée, seront réalisés dans une teinte plus foncée et grain plus gros.

Constructions existantes

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions du centre ancien. On privilégiera la teinte « ton pierre » car elle est dominante dans le centre ancien. Elle pourra

Règlement

cependant être nuancée grâce à l'adjonction d'ocres naturels (ou similaires). Toutefois, le blanc, les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable. Les teintes des enduits doivent être choisies dans la gamme du nuancier consultable en mairie ou sur le site internet de la Mairie

La mise à nu des maçonneries en moellons ou en galets appareillée sera à éviter. Toutefois, pourront rester apparentes et faire l'objet d'un rejointoiement dit à "joints beurrés" :

- les maçonneries des constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit,
- les maçonneries des pignons ne comportant pas d'éléments en pierre de taille.

Les encadrements et les éléments de modénature en pierre de taille seront restaurés et laissés apparents.

Les décors existants (bandeaux, encadrements, frises etc.) seront restaurés ou refaits à l'identique.

Constructions neuves

Des matériaux ou traitements différents pourront être tolérés, sous réserve que les façades dans leur ensemble répondent aux exigences formulées dans les "conditions générales" et "parti architectural".

Percements

Les pleins prédominent nettement sur les vides.

Les percements, ~~erés~~ ou restaurés, seront à dominante verticale nette (proportion de 1 x 1,4 minimum).

Les nouveaux percements tiendront compte cependant, dans leurs alignements comme dans leurs proportions, de la composition des percements existants.

Constructions existantes

L'ordonnancement initial de la façade, la composition et les proportions des percements devront être respectés.

Constructions neuves

L'ordonnancement des façades, la composition générale et les proportions des percements, devront s'inspirer des caractéristiques historiques remarquables des façades environnantes.

Toutefois, des expressions contemporaines sobres pourront être tolérées sous réserve que les façades dans leur ensemble répondent aux exigences formulées dans les "conditions générales" et "parti architectural".

Menuiseries, châssis et fermetures

D'une manière générale, les menuiseries extérieures devront s'adapter aux percements existants ou créés (profilés, formes ...) et non l'inverse. Les châssis et les fermetures devront être adaptés, tant du point de vue technique que du point de vue de leur caractère, aux baies existantes, particulièrement lorsque celles-ci présentent des caractéristiques historiques et patrimoniales affirmées. A titre d'exemple, les fenêtres à meneaux ne pourront recevoir de volets battants, les portes d'entrée ne pourront être remplacées par des portes industrielles aux dimensions non adaptées.

Règlement

De façon générale, les menuiseries présenteront l'aspect et les modénatures d'ouvrages en bois laqué satiné.

Les modèles de portes d'entrée principales doivent s'inspirer d'une gamme de centre ancien soit pleine et en bois.

Les menuiseries d'une même façade devront présenter un caractère homogène, dans la nature, le dessin et la mise en œuvre des matériaux employés. Des adaptations pourront être admises dans le cas de l'existence d'une baie de grande dimension en rez-de-chaussée (vitrine commerciale ou ancienne remise).

Les menuiseries seront peintes et non vernies, le bois ne sera pas laissé apparent, à l'exception des portes d'entrée. Les teintes utilisées devront répondre aux exigences formulées dans les "conditions générales" et le "parti architectural". Les teintes doivent être choisies dans la gamme du nuancier consultable en mairie ou sur le site internet de la Mairie

Les imitations de matériaux sont proscrites.

Châssis

Les fenêtres et portes-fenêtres coulissantes sont proscrites.

Les ouvrants devront conserver le mode de partition à petits bois d'origine, généralement 4 à 6 carreaux par vantail. On évitera les ouvrants dits à "petits carreaux".

Volets

Les volets seront à lames contrariées, à cadres ou persiennes mais on évitera les modèles exogènes à barres et écharpes Style Z.

Sont interdits : les volets métalliques, les volets PVC, les volets en fer, en aluminium

Les volets de toutes natures, battant, roulant seront d'une unique teinte pastel sur une même construction selon le nuancier Mairie.

Les volets roulants peuvent être autorisés à condition que le coffre soit inclus dans la maçonnerie du linteau ou installé à l'intérieur de la construction, sur le linteau et non visible depuis l'extérieur.

Portes de garages ou de remise

Les arcs, linteaux, jambages en pierre seront restaurés ou restitués sans pouvoir être supprimés. Les menuiseries devront contribuer à la mise en valeur des baies existantes et répondre ainsi aux exigences formulées dans les « conditions générales » et le « parti architectural ». A ce titre par exemple, les portes de couleurs blanches ou à oculus sont proscrites.

Les teintes doivent être choisies dans la gamme du nuancier consultable en mairie ou sur le site internet de la Mairie

Devantures commerciales

Les devantures commerciales présentant un intérêt patrimonial devront être maintenues et restaurées.

Les devantures devront s'intégrer à la composition d'ensemble de la façade, respecter les trames

Règlement

parcellaires, les axes et les alignements des percements existants.

Les menuiseries devront contribuer à la mise en valeur des baies existantes et répondre ainsi aux exigences formulées dans les « conditions générales » et le « parti architectural ». On préférera les devantures en bois posées en applique.

Les volets roulants et grilles métalliques devront coulisser à l'intérieur, derrière les vitrines et ouvertures. Dans le cas d'une impossibilité technique, ils pourront se dérouler dans l'épaisseur du tableau. Les caissons d'enroulement devront être, de préférence, installés à l'intérieur derrière le linteau. Dans le cas d'une impossibilité technique, ils pourront être installés au nu de la façade dissimulés derrière un lambrequin ou utilisés comme support d'enseigne. Aucun élément du dispositif, volets, grilles, rideaux et caisson d'enroulement ne devra apparaître en saillie par rapport au nu de la façade.

Une seule enseigne murale sera autorisée par commerce et par façade. Elle ne devra pas dépasser la hauteur du plancher du premier étage. Les caissons lumineux et les néons sont interdits.

5) Détails architecturaux

Vérandas

Les vérandas devront s'inspirer des serres ou vérandas traditionnelles. Elles seront traitées en métal peint pour l'ossature, vitrage translucide pour les parois verticales et vitrage ou zinc pour la couverture.

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ou râteaux doivent être implantées en retrait des façades et de la manière la plus discrète possible, en s'insérant le plus possible à la construction.

Elles ne devront pas être visibles depuis les espaces publics du centre du village (places, mails, rues, etc.).

Tuyaux d'évacuation

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne seront pas apparents. Les descentes de gouttière et les dauphins seront de préférence en zinc ou d'aspects similaires.

Les descentes d'eaux pluviales font partie de la composition architecturale de la façade et doivent être prise en compte dans tout projet. Les descentes d'eaux pluviales sont verticales et toutes autres évacuations sont interdites en façade ; Les branchements et réseaux d'alimentations apparents de toute nature sont interdits en façade.

Le gris foncé et le noir sont interdits pour les gouttières et les descentes de gouttières. Celle-ci devront être de forme ronde.

Gardes corps et ouvrages de ferronnerie

Les gardes corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie. De façon générale, les ouvrages en ferronnerie resteront simples, le dessin sera sobre, les barreaux seront droits (fer plein, ronds ou

Règlement

carrés), en évitant toute imitation de style étranger à Domazan.

Les unités extérieures

Les unités extérieures de rafraîchissement ou de chauffage ne devront pas être installées en saillie, que ce soit en toiture ou en façade. Elles pourront être dissimulées (intégrées aux menuiseries, etc.).

Elles ne devront pas être visibles depuis les espaces publics du centre du village (places, mails, rues, etc...).

Boîtiers de branchement et de comptage

Ils doivent être intégrés dans les maçonneries des constructions ou des clôtures. Les boîtiers en saillie sont interdits. Ils devront être accessibles depuis la voirie.

Panneaux solaires thermiques, panneaux photovoltaïques et fenêtres de toit

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti et la qualité du grand paysage, les dispositifs de production d'énergie renouvelable ou d'économie d'énergie devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Dans le même objectif, chaque toiture ne pourra recevoir au maximum que deux fenêtres d'une surface unitaire maximum de 1 m².

Dans le cas de constructions neuves, les dispositifs seront traités comme des éléments architecturaux à part entière, et à ce titre participer à l'équilibre de l'ordonnancement général de la construction.

Clôtures

Les clôtures existantes anciennes et murs de séparation présentant un caractère patrimonial, ou appartenant à l'organisation d'un espace de qualité, en pierre et aspect pierre apparente doivent être conservées, entretenus ou restaurés ainsi que les portes, escaliers, portails, piliers. Seules pourront être autorisées les ouvertures de type portail ou portillon.

Dans le cas d'une construction de clôture maçonnée, cette dernière doit être en pierre ou enduite en finition talochée fin ou gratté sur toutes ses faces. La couleur doit être en harmonie avec celle du bâtiment principal et avec les clôtures mitoyennes. Tout autre dispositif devra être validé par l'architecte conseil du village

Dans le cas d'une clôture en grillage ou grille, cette dernière doit être doublée d'une haie végétale d'essence locale. La couleur du grillage ou de la grille doit être de couleur brun, vert, métal. Les enduits / Le blanc pur / le noir et le gris sont interdits pour le traitement des murs de clôture, mur de soutènement. Les teintes des enduits doivent être choisies dans la gamme du nuancier consultable en mairie ou sur le site internet de la Mairie

Dans le cas d'une clôture en plaques métalliques, celles-ci doivent être posées sur un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 60 cm. Les plaques métalliques doivent être de couleur brun, vert métal ou gris. Les pare-vues ou brise-vents sur clôture sont interdits

Afin de préserver la continuité architecturale de la rue, les clôtures seront constituées :

Règlement

- soit d'un mur en maçonnerie pleine enduite du même type de la construction, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre et d'une longueur maximum de 12 mètres.
- soit d'un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 60 cm surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage (en évitant les brises vues et les toiles tendues), le tout ne devant dépasser 1 m 80.
- Les piliers et les portails, portes ou portillons auront une hauteur qui pourra dépasser de 20% la hauteur de la clôture sans pouvoir excéder les 2,15 m.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas où la clôture serait réalisée à l'identique (aspect et hauteur) et dans la continuité de la clôture de la parcelle mitoyenne. Le portail d'entrée et la clôture présenteront un caractère homogène, tant du point de vue du traitement que des proportions.

Dans les zones présentant un risque de nature hydraulique, les clôtures devront être transparentes à l'eau.

6) Équipements d'intérêt général

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du centre ancien dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

UA12 - STATIONNEMENT DES VOITURES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
- 2 place de stationnement pour les logements de plus de 50 m² de surface de plancher et plus (garage et/ou aire aménagée).
- Pour les opérations comportant plus de 10 logements individuels, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour trois logements.
- Les aires de stationnement devront être aménagées dans le cadre d'un projet paysager, comportant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Bureaux :

- Une place par 60 m² de surface de plancher.

Commerces :

- Une place par 40 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.

Règlement

Hôtels et restaurants :

- Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants). Dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.

Autres établissements recevant du public :

- Une place pour 10 personnes.

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être maintenues ou remplacées sur l'unité foncière si leur abattage s'avère nécessaire.

Les haies brise vu entre deux propriétés doivent être si possible maintenues ou remplacées si leur abattage s'avère nécessaire.

Pour toutes les unités foncières disposant d'un espace en pleine terre supérieure à 100m², il est obligatoire de planter 1 arbre par tranche entamée de 300 m² de terrain. Les choix d'essence de végétaux se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. Les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives sont proscrites.

Toutes les plantations devront être réalisées avec des essences locales adaptées au climat méditerranéen en harmonie avec le caractère du centre urbain. La taille des végétaux devra être adapté à l'échelle du lieu.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Rappel : La zone UB concerne la première extension urbaine de la zone UA. Elle est destinée principalement à l'habitat. Elle peut également accueillir les commerces.

Le secteur UB est partiellement concerné par le risque inondation, par débordement et par ruissellement pluvial, repéré sur le document graphique réglementaire. Pour les parcelles impactées par le risque inondation par débordement, il convient de se référer au plan des servitudes d'utilités publiques concernant le plan de prévention du risque inondation et son règlement spécifique.

Pour les parcelles impactées par le risque inondation par ruissellement, il convient de se référer au titre VI du présent règlement.

Ces règles s'ajoutent aux règles de ce secteur. La règle la plus contraignante s'applique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Toutes constructions dans les espaces concernés par le retrait de 10 mètres par rapport aux berges figurant sur le document graphique.

UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- La création d'installations classées, à condition :
 - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
 - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations classées relevant de la rubrique n°2251 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, pour lesquelles la création, l'aménagement et l'extension sont autorisés sans condition.

- La façade des bâtiments devra être orientée Nord/Sud, pour les nouvelles constructions.
- Au sein de la zone UB, prévoir un minimum de 10% de logements locatifs sociaux (type PLAI ou PLUS) pour toute opération à usage de logement de plus de 500 m² de surface de plancher.

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque inondation figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque (*cf. Titre VI – Prescriptions en matière de risque inondation*).

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Article R.111-2 du CU).

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UB1 et UB2 est implicitement autorisé.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

UB3 - ACCES ET VOIRIE

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

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

UB4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

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

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

3 - EAUX PLUVIALES

Pour mémoire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit s'effectuer dans le respect des dispositions du Code Civil.

Le traitement des eaux pluviales doit s'effectuer prioritairement par infiltration dans le sol de chaque parcelle. Toutefois, cette infiltration ne peut pas être projetée dans le cas d'activités polluantes (zones d'activité, parking, poids-lourds,) ou lorsqu'il existe une sensibilité particulière de la nappe souterraine (captage EAP par exemple).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, soit dans un fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eau pluviales (s'il existe).

Dans les deux cas, infiltration à la parcelle ou rejet, le volume de rétention préalable doit être calculé sur la base de 100 l/m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40 m² d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol créée, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet, le calcul du débit est basé sur les surfaces aménagées.

Les surfaces aménagées sont obtenues par cumul des surfaces aménagées lors du projet et de celles correspondant au bassin versant naturel (topographique) dont les eaux sont interceptées par le projet.

Dans le cas où les surfaces aménagées sont inférieures à 1 500 m², le débit ~~minimum~~ maximum est fixé à 2 l/s. Dans le cas où les surfaces aménagées sont supérieures à 1 500 m², le débit ~~minimum~~ maximum est fixé à 7 l/s/ha.

L'ensemble des aménagements précédents sont à la charge exclusive du propriétaire qui a l'obligation de réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 – AUTRES RESEAUX

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

UB5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé dans le P.L.U.

UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privés existantes, modifiées ou à créer.

Cet alignement peut être constitué par un mur de clôture dont la hauteur s'harmonise avec les constructions voisines ou par des éléments architecturaux.

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

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé dans le P.L.U.

UB9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain.
Ne sont pas compter dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les piscines
- Les terrasses non couvertes
- Les abris non clos d'une superficie n'excédant pas 10 m².

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux aménagements, changements de destination ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur **UB**, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 m à l'égout des toitures et 9.5 m au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB11 - ASPECT EXTERIEUR

Conditions générales

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

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être incorporés à la façade ou à la clôture.

Afin de répondre au mieux aux objectifs précédents, le permis de construire ou les déclarations préalables pourront être accordés sous réserves de la prise en compte de prescriptions spécifiques.

1) Parti architectural

La dominante du plein sur les vides, la simplicité de la modénature, l'appartenance rurale, déterminent le caractère du village.

Les constructions devront présenter la plus grande simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, toute construction ou élément architectural déviée de sa fonction initiale (tours, pigeonniers... ou faux linteau...).

2) Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher en rez-de-chaussée sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci, sous réserves de contraintes réglementaires spécifiques, d'ordre hydraulique par exemple.

3) Orientation

Le corps de bâtiment principal sera généralement orienté de la même façon que les constructions existantes environnantes. On cherchera de préférence une orientation sud pour les façades principales.

4) Les toitures et couvertures

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes ou parallèles à la voie sur laquelle s'aligne le corps de bâtiment.

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille ou vieillie. Les pentes seront comprises entre 27% et 33%. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture et/ou la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux pourront admis.

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut, en ciment gris ou teintées dans la masse ainsi que les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions car inappropriés. Ces éléments pourront être employés sous la condition qu'ils soient recouverts de tuiles traditionnelles ou assimilées (romaines, rondes ou canal). Dans ce cas, une attention particulière sera portée sur leur traitement afin qu'aucun bois de charpente ne soit visible en égout et en rive (à l'exception des auvents) ;

Des toitures-terrasses, accessibles ou non accessibles, pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent pas le corps de bâtiment principal, et que la construction par sa volumétrie ou son caractère ne porte pas atteinte à l'intérêt ou au caractère des lieux avoisinants.

5) Les façades

Traitement des façades

Les façades devront être enduites au mortier de chaux naturelle aérienne ou hydraulique, colorée par sables du pays, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche ou maritime. Les finitions seront de type "frotassé" fin ou gratté.

Sont interdits :

- Les matériaux brillants, clinquants, faussement « luxueux » ;
- Les matériaux factices ou dits reconstitués, imitant la pierre, le bois, etc. ;
- Tous matériaux à base de matière plastique, même stratifiée, briques, béton apparent, grès cérame, faïence, granitos, mosaïque, béton translucide, placage de pierre, contre-plaqué de bois, panneaux de particules, plâtre, etc., apparents en façades.

Les teintes des enduits doivent être choisies dans la gamme du nuancier consultable en mairie ou sur le site internet de la Mairie. Le blanc, le gris, les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte général de façade.

Constructions existantes

La mise à nu des maçonneries en moellons ou en galets appareillée sera à éviter. Toutefois, pourront rester apparentes et faire l'objet d'un rejointoiement dit à "joints beurrés" :

- les maçonneries des constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit,
- les maçonneries des pignons ne comportant pas d'éléments en pierre de taille.

Percements

Les pleins prédominent nettement sur les vides. Les percements, créés ou restaurés, seront à dominante verticale nette (proportion de 1 x 1,4 minimum).

Constructions existantes

L'ordonnancement initial de la façade, la composition et les proportions des percements devront être respectés.

Constructions neuves

L'ordonnancement des façades, la composition générale et les proportions des percements, devront s'inspirer des caractéristiques historiques remarquables des façades environnantes.

Toutefois, des expressions contemporaines sobres pourront être tolérées sous réserve que les façades dans leur ensemble répondent aux exigences formulées dans les "conditions générales" et "parti architectural".

Menuiseries, châssis et fermetures

Les menuiseries d'une même façade devront présenter un caractère homogène, dans la nature, le dessin et la mise en œuvre des matériaux employés. Des adaptations pourront être admises dans le cas de l'existence d'une baie de grande dimension en rez-de-chaussée (vitrine commerciale ou ancienne remise).

Les menuiseries seront de préférence en bois, peintes et non vernies, le bois n'étant pas laissé

apparent, à l'exception des portes d'entrée.

Les volets seront à lames contrariées, à cadres ou persiennés mais on évitera les modèles exogènes à barres et écharpes. Les volets de toutes natures, battant, coulissant, roulant seront d'une unique teinte pastel sur une même construction. Les teintes seront choisies dans la gamme du nuancier consultable en mairie ou sur le site internet de la mairie.

Les volets roulants et rideaux métalliques peuvent être autorisés à condition que les caissons d'enroulement soient inclus dans la maçonnerie du linteau ou installés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur et que les teintes soient en adéquation avec le nuancier de la mairie.

6) Détails architecturaux

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ou râteaux doivent être implantées en retrait des façades et de la manière la plus discrète possible, en s'insérant le plus possible à la construction.

Elles ne devront pas être visibles depuis les espaces publics du centre du village (places, mails, rues, etc.).

Tuyaux d'évacuation

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne seront pas apparents.

Les descentes d'eaux pluviales et les dauphins font partie de la composition architecturale de la façade et doivent être prise en compte dans tout projet. Les descentes d'eaux pluviales sont verticales et toutes autres évacuations sont interdites en façade ; Les branchements et réseaux d'alimentations apparents de toute nature sont interdits en façade.

Le gris foncé et le noir sont interdits pour les gouttières et les descentes de gouttières. Celle-ci devront être de forme ronde.

Gardes corps et ouvrages de ferronnerie

Les gardes corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie. De façon générale, les ouvrages en ferronnerie resteront simples, le dessin sera sobre, les barreaux seront droits (fer plein, ronds ou carrés), en évitant toute imitation de style étranger à Domazan.

Les unités extérieures

Les unités extérieures de rafraîchissement ou de chauffage ne devront pas être installées en saillie, que ce soit en toiture ou en façade. Elles pourront être dissimulées (intégrées aux menuiseries, etc.).

Elles ne devront pas être visibles depuis les espaces publics du centre du village (places, mails, rues, etc...).

Panneaux solaires thermiques, panneaux photovoltaïques

Règlement

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti et la qualité du grand paysage, les dispositifs de production d'énergie renouvelable ou d'économie d'énergie devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Dans le cas de constructions neuves, les dispositifs seront traités comme des éléments architecturaux à part entière, et à ce titre participer à l'équilibre de l'ordonnancement général de la construction.

Boîtiers de branchement et de comptage

Ils doivent être intégrés dans les maçonneries des constructions ou des clôtures. Les boîtiers en saillie sont interdits. Ils devront être accessibles depuis la voirie.

Clôtures

Les clôtures existantes anciennes et murs de séparation présentant un caractère patrimonial, ou appartenant à l'organisation d'un espace de qualité, en pierre et aspect pierre apparente doivent être conservées, entretenus ou restaurés ainsi que les portes, escaliers, portails, piliers. Seules pourront être autorisées les ouvertures de type portail ou portillon.

Dans le cas d'une construction de clôture maçonnée, cette dernière doit être en pierre ou enduite en finition talochée fin ou gratté sur toutes ses faces. La couleur doit être en harmonie avec celle du bâtiment principal et avec les clôtures mitoyennes. Tout autre dispositif devra être validé par l'architecte conseil du village

Dans le cas d'une clôture en grillage ou grille, cette dernière doit être doublée d'une haie végétale d'essence locale. La couleur du grillage ou de la grille doit être de couleur brun, vert, métal. Les enduits / Le blanc pur / le noir et le gris sont interdits pour le traitement des murs de clôture, mur de soutènement. Les teintes des enduits doivent être choisies dans la gamme du nuancier consultable en mairie ou sur le site internet de la Mairie

Dans le cas d'une clôture en plaques métalliques, celles-ci doivent être posées sur un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 60 cm. Les plaques métalliques doivent être de couleur brun, vert métal ou gris. Les pare-vues ou brise-vents sur clôture sont interdits

Afin de préserver la continuité architecturale de la rue, les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 60 cm surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage (en évitant les brises vues et les toiles tendues), le tout ne devant dépasser 1 m 80.
- Soit d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage
- Les piliers et les portails, portes ou portillons auront une hauteur qui pourra dépasser de 20% la hauteur de la clôture sans pouvoir excéder les 2,15 m.

Le portail d'entrée et la clôture présenteront un caractère homogène, tant du point de vue du traitement que des proportions.

Dans les zones présentant un risque de nature hydraulique, les clôtures devront être transparentes à l'eau.

7) Équipements d'intérêt général

Les installations techniques de service public devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords, etc.).

UB12 - STATIONNEMENT DES VOITURES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par 50 m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).
- Pour les opérations comportant plus de 10 logements individuels, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour trois logements.
- Les aires de stationnement devront être aménagées dans le cadre d'un projet paysager, comportant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Bureaux :

- Une place par 60 m² de surface de plancher.

Commerces :

- Une place par 40 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.

Hôtels et restaurants :

- Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants). Dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.

Autres établissements recevant du public :

- Une place pour 10 personnes.

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en

UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La superficie minimum concernant les espaces verts doit être de 30% minimum de l'assiette du terrain.

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.

Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être maintenues ou remplacées sur l'unité foncière si leur abattage s'avère nécessaire.

Les haies brise vu entre deux propriétés doivent être si possible maintenues ou remplacées si leur abattage s'avère nécessaire.

Pour toutes les unités foncières disposant d'un espace en pleine terre supérieure à 100m², il est obligatoire de planter 1 arbre par tranche entamée de 300 m² de terrain. Les choix d'essence de végétaux se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. Les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives sont prosrites.

Toutes les plantations devront être réalisées avec des essences locales adaptées au climat méditerranéen en harmonie avec le caractère du centre urbain. La taille des végétaux devra être adapté à l'échelle du lieu.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Rappel : La zone UC concerne l'extension urbaine plus récente, caractérisée par une vocation principale d'habitat avec une mixité des fonctions. Situées en deuxième couronne, cette zone accueille une majeure partie des constructions récentes.

Le secteur UC est partiellement concerné par le risque inondation, par débordement et par ruissellement pluvial, repéré sur le document graphique réglementaire. Pour les parcelles impactées par le risque inondation par débordement, il convient de se référer au plan des servitudes d'utilités publiques concernant le plan de prévention du risque inondation et son règlement spécifique.

Pour les parcelles impactées par le risque inondation par ruissellement, il convient de se référer au titre VI du présent règlement.

Ces règles s'ajoutent aux règles de ce secteur. La règle la plus contraignante s'applique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Toutes constructions dans les espaces concernés par le retrait de 10 mètres par rapport aux berges figurant sur le document graphique.

UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- La création d'installations classées, à condition :
 - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
 - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations classées relevant de la rubrique n°2251 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, pour lesquelles la création, l'aménagement et l'extension sont autorisés sans condition.

- Dans la mesure du possible, la façade du bâtiment principal devra être orientée Nord/Sud, pour les nouvelles constructions.
- Les installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires à l'aménagement du Briançon, dans la mesure où les remblais ne sont pas supérieurs aux déblais.
- Au sein de la zone UC, prévoir un minimum de 10% de logements locatifs sociaux (type PLAI ou PLUS) pour toute opération à usage de logement de plus de 500 m² de surface de plancher.

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque inondation figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque (*cf. Titre VI – Prescriptions en matière de risque inondation*).

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Article R.111-2 du CU).

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UC1 et UC2 est implicitement autorisé.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

UC3 - ACCES ET VOIRIE

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

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

UC4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

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

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

3 - EAUX PLUVIALES

Pour mémoire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit s'effectuer dans le respect des dispositions du Code Civil.

Le traitement des eaux pluviales doit s'effectuer prioritairement par infiltration dans le sol de chaque parcelle. Toutefois, cette infiltration ne peut pas être projetée dans le cas d'activités polluantes (zones d'activité, parking, poids-lourds,...) ou lorsqu'il existe une sensibilité particulière de la nappe souterraine (captage EAP par exemple).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, soit dans un fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eau pluviales (s'il existe).

Dans les deux cas, infiltration à la parcelle ou rejet, le volume de rétention préalable doit être calculé sur la base de 100 l/m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40 m² d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol créée, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet, le calcul du débit est basé sur les surfaces aménagées.

Les surfaces aménagées sont obtenues par cumul des surfaces aménagées lors du projet et de celles correspondant au bassin versant naturel (topographique) dont les eaux sont interceptées par le projet.

Dans le cas où les surfaces aménagées sont inférieures à 1 500 m², le débit ^{maximum} minimum est fixé à 2 l/s. Dans le cas où les surfaces aménagées sont supérieures à 1 500 m², le débit ^{maximum} minimum est fixé à 7 l/s/ha.

L'ensemble des aménagements précédents sont à la charge exclusive du propriétaire qui a l'obligation de réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UC5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé dans le P.L.U.

UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque la construction n'est pas édifiée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 4 mètres minimum doit être respecté par rapport au domaine public.

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

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Le long des rivières, des cours d'eau ou des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 10 m de la limite du domaine public ou des berges.

UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé dans le P.L.U.

UC9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à

- 40% de la superficie du terrain en zone UC
- 30% de la superficie en zone UCr

Ne sont pas compter dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les piscines
- Les terrasses non couvertes
- Les abris non clos d'une superficie n'excédant pas 10 m².

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux aménagements, changements de destination ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

UC10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 m à l'égout des toitures et 9.5m au faîtage pour les éléments de la construction qui sont situés à plus de 3 mètres des limites séparatives.

Pour les éléments de la construction situés à moins de 3 mètres de la limite séparative, la hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UC11 - ASPECT EXTERIEUR

Conditions générales

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

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être incorporés à la façade ou à la clôture.

1) Parti architectural

Les constructions devront présenter la plus grande simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux. Est interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

2) Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher en rez-de-chaussée sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci, sous réserves de contraintes réglementaires spécifiques, d'ordre hydraulique par exemple.

3) Orientation

Le corps de bâtiment principal sera généralement orienté de la même façon que les constructions existantes environnantes. On cherchera de préférence une orientation sud pour les façades principales.

4) Les toitures et couvertures

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille ou vieillie. Les pentes seront comprises entre 27% et 33%. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture et/ou la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux pourront être admis, sous réserve que la construction par sa volumétrie ou son caractère ne porte pas atteinte à l'intérêt ou au caractère des lieux avoisinants.

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut, en ciment gris ou teintées dans la masse ainsi que les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions car inappropriés. Ces éléments pourront être employés sous la condition qu'ils soient recouverts de tuiles traditionnelles ou assimilées (romaines, rondes ou canal). Dans ce cas, une attention particulière sera portée sur leur traitement afin qu'aucun bois de charpente ne soit visible en égout et en rive (à l'exception des auvents) ;

5) Les façades

Traitements des façades

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

Sont interdits :

- Les matériaux brillants, clinquants, faussement « luxueux » ;
- Les matériaux factices ou dits reconstitués, imitant la pierre, le bois, etc. ;
- Tous matériaux à base de matière plastique, même stratifiée, briques, béton apparent, grès cérame, faïence, granitos, mosaïque, béton translucide, placage de pierre, contre-plaqué de bois, panneaux de particules, plâtre, etc. apparents en façades.
- Les imitations d'éléments ou d'ouvrage (linteau rapporté, etc.)

Les teintes des enduits doivent être choisies dans la gamme du nuancier consultable en mairie ou sur le site internet de la mairie. Le blanc, le gris et les couleurs vives sont interdits en teinte générale de façade.

Percements

Les pleins prédominent nettement sur les vides. Les percements, créés ou restaurés, seront à dominante verticale nette (proportion de 1 x 1,3 minimum).

L'ordonnancement des façades, la composition générale et les proportions des percements, faire référence à celles de l'architecture traditionnelle. Toutefois, des expressions contemporaines sobres pourront être tolérées sous réserve que les façades dans leur ensemble répondent aux exigences formulées dans les "conditions générales".

Menuiseries, châssis et fermetures

Les menuiseries d'une même façade devront présenter un caractère homogène, dans la nature, le dessin et la mise en œuvre des matériaux employés. Des adaptations pourront être admises dans le cas de l'existence d'une baie de grande dimension en rez-de-chaussée (vitrine commerciale ou ancienne remise).

Les Volets de toutes natures battant, coulissant, roulant seront d'une unique teinte pastel sur une même construction.

Les volets roulants peuvent être autorisés à condition que les caissons d'enroulement soient inclus dans la maçonnerie du linteau ou installés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur.

Les teintes doivent être choisies dans la gamme du nuancier consultable en mairie ou sur le site internet de la mairie

6) Détails architecturaux

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ou râdeaux doivent être implantées en retrait des façades et de la manière la plus discrète possible, en s'insérant le plus possible à la construction.

Tuyaux d'évacuation

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne seront pas apparents.

Les descentes d'eaux pluviales et les dauphins font partie de la composition architecturale de la façade et doivent être prise en compte dans tout projet. Les descentes d'eaux pluviales sont verticales et toutes autres évacuations sont interdites en façade ; Les branchements et réseaux d'alimentations apparents de toute nature sont interdits en façade.

Le gris foncé et le noir sont interdits pour les gouttières et les descentes de gouttières. Celle-ci devront être de forme ronde.

Panneaux solaires thermiques, panneaux photovoltaïques

Les dispositifs seront traités comme des éléments architecturaux à part entière, et, à ce titre, participer à l'équilibre de l'ordonnancement général de la construction.

Boîtiers de branchement et de comptage

Ils doivent être intégrés dans les maçonneries des constructions ou des clôtures. Les boîtiers en saillie sont interdits. Ils devront être accessibles depuis la voirie.

Clôtures

Les clôtures existantes anciennes et murs de séparation présentant un caractère patrimonial, ou appartenant à l'organisation d'un espace de qualité, en pierre et aspect pierre apparente doivent être conservées, entretenus ou restaurés ainsi que les portes, escaliers, portails, piliers. Seules pourront être autorisées les ouvertures de type portail ou portillon.

Dans le cas d'une construction de clôture maçonnée, cette dernière doit être en pierre ou enduite en finition talochée fin ou gratté sur toutes ses faces. La couleur doit être en harmonie avec celle du bâtiment principal et avec les clôtures mitoyennes. Tout autre dispositif devra être validé par l'architecte conseil du village

Dans le cas d'une clôture en grillage ou grille, cette dernière doit être doublée d'une haie végétale d'essence locale. La couleur du grillage ou de la grille doit être de couleur brun, vert, métal. Les enduits / Le blanc pur / le noir et le gris sont interdits pour le traitement des murs de clôture, mur de soutènement. Les teintes des enduits doivent être choisies dans la gamme du nuancier consultable en mairie ou sur le site internet de la Mairie

Dans le cas d'une clôture en plaques métalliques, celles-ci doivent être posées sur un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 60 cm. Les plaques métalliques doivent être de couleur brun, vert métal ou gris. Les pare-vues ou brise-vents sur clôture sont interdits

Afin de préserver la continuité architecturale de la rue, les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 60 cm surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage (en évitant les brises vues et les toiles tendues), le tout ne devant dépasser 1 m 80.
- Soit d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage
- Les piliers et les portails, portes ou portillons auront une hauteur qui pourra dépasser de 20% la hauteur de la clôture sans pouvoir excéder les 2,15 m.

Le portail d'entrée et la clôture présenteront un caractère homogène, tant du point de vue du traitement que des proportions.

Dans les zones présentant un risque de nature hydraulique, les clôtures devront être

7) Installations techniques de service public

Les installations techniques de service public devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords, etc.).

UC12 - STATIONNEMENT DES VOITURES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par 50 m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).
- Pour les opérations comportant plus de 10 logements individuels, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour trois logements.
- Les aires de stationnement devront être aménagées dans le cadre d'un projet paysager, comportant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Bureaux :

- Une place par 60 m² de surface de plancher.

Commerces :

- Une place par 40 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.

Hôtels et restaurants :

- Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants). Dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.

Autres établissements recevant du public :

- Une place pour 10 personnes.

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le

pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La superficie minimum concernant les espaces verts doit être de 40% minimum de l'assiette du terrain.

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.

Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être maintenues ou remplacées sur l'unité foncière si leur abattage s'avère nécessaire.

Les haies brise vu entre deux propriétés doivent être si possible maintenues ou remplacées si leur abattage s'avère nécessaire.

Pour toutes les unités foncières disposant d'un espace en pleine terre supérieure à 100m², il est obligatoire de planter 1 arbre par tranche entamée de 300 m² de terrain. Les choix d'essence de végétaux se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. Les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives sont proscrites.

Toutes les plantations devront être réalisées avec des essences locales adaptées au climat méditerranéen en harmonie avec le caractère du centre urbain. La taille des végétaux devra être adapté à l'échelle du lieu.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

Rappel : La zone UD concerne l'extension urbaine présente aux extrémités du centre du village. Elle assure également la transition avec les espaces naturels et la zone urbaine plus dense (centre ancien).

Elle comprend aussi les secteurs déconnectés du centre du village tels que les hameaux de Saint Sylvestre et de Signargues (UDa).

Le secteur UD est partiellement concerné par le risque inondation, par débordement, repéré sur le document graphique réglementaire. Pour les parcelles impactées par le risque inondation par débordement, il convient de se référer au plan des servitudes d'utilités publiques concernant le plan de prévention du risque inondation et son règlement spécifique.

Ces règles s'ajoutent aux règles de ce secteur. La règle la plus contraignante s'applique.

De plus certains secteurs sont concernés par le risque glissement de terrain. Pour les terrains concernés, se référer au titre VII du présent règlement, mentionnant les dispositions liées à ce risque.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Toutes constructions dans les espaces concernés par le retrait de 10 mètres par rapport aux berges figurant sur le document graphique.

UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- La création d'installations classées, à condition :
 - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
 - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les

autres équipements collectifs ;

- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations classées relevant de la rubrique n°2251 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, pour lesquelles la création, l'aménagement et l'extension sont autorisés sans condition.

- Les installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires à l'aménagement du Briançon, dans la mesure où les remblais ne sont pas supérieurs aux déblais.

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque inondation figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque (*cf. Titre VI – Prescriptions en matière de risque inondation*).

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Article R.111-2 du CU).

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UD1 et UD2 est implicitement autorisé.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

UD3 - ACCES ET VOIRIE

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

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

UD4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

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

Dans les secteurs **UDa**, pour les constructions visées à l'article UD2, et en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement non collectifs conformément aux règles sanitaires en vigueur.

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

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

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

3 - EAUX PLUVIALES

Pour mémoire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit s'effectuer dans le respect des dispositions du Code Civil.

Le traitement des eaux pluviales doit s'effectuer prioritairement par infiltration dans le sol de chaque parcelle. Toutefois, cette infiltration ne peut pas être projetée dans le cas d'activités polluantes (zones d'activité, parking, poids-lourds,...) ou lorsqu'il existe une sensibilité particulière de la nappe souterraine (captage EAP par exemple).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, soit dans un fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eau pluviales (s'il existe).

Dans les deux cas, infiltration à la parcelle ou rejet, le volume de rétention préalable doit être calculé sur la base de 100 l/m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40 m² d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol créée, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet, le calcul du débit est basé sur les surfaces aménagées.

Les surfaces aménagées sont obtenues par cumul des surfaces aménagées lors du projet et de celles correspondant au bassin versant naturel (topographique) dont les eaux sont interceptées par le projet.

Dans le cas où les surfaces aménagées sont inférieures à 1 500 m², le débit maximum est fixé à 2 l/s. Dans le cas où les surfaces aménagées sont supérieures à 1 500 m², le débit maximum est fixé à 7 l/s/ha.

L'ensemble des aménagements précédents sont à la charge exclusive du propriétaire qui a l'obligation de réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UD5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé dans le P.L.U.

UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque la construction n'est pas édifiée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 4 mètres minimum doit être respecté par rapport au domaine public.

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

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

En dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à :

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 235.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Le long des rivières, des cours d'eau ou des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 10 m de la limite du domaine public ou des berges.

UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Règlement

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises, piscines et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

UD9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à

- 25% de la superficie du terrain en zone UD ;
- 20% de la superficie en zone UDr ;
- 15% de la superficie en zone UDa.

Ne sont pas compter dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les piscines
- Les terrasses non couvertes
- Les abris non clos d'une superficie n'excédant pas 10 m².

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux aménagements, changements de destination ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

UD10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 m à l'égout des toitures et 9.5m au faîtage, pour les éléments de la construction qui sont situés à plus de 3 mètres des limites séparatives.

Pour les éléments de la construction situés à moins de 3 mètres de la limite séparative, la hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Conditions générales

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

1) Parti architectural

Les constructions devront présenter la plus grande simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux. Est interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

2) Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher en rez-de-chaussée sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci, sous réserves de contraintes réglementaires spécifiques, d'ordre hydraulique par exemple.

3) Orientation

Le corps de bâtiment principal sera généralement orienté de la même façon que les constructions existantes environnantes. On cherchera de préférence une orientation sud pour les façades principales.

4) Les toitures et couvertures

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille ou vieillie. Les pentes seront comprises entre 27% et 33%. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture et/ou la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux pourront être admis, sous réserve que la construction par sa volumétrie ou son caractère ne porte pas atteinte à l'intérêt ou au caractère des lieux avoisinants.

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut, en ciment gris ou teintées dans la masse ainsi que les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions car inappropriés. Ces éléments pourront être employés sous la condition qu'ils soient recouverts de tuiles traditionnelles ou assimilées (romaines, rondes ou canal). Dans ce cas, une attention particulière sera portée sur leur traitement afin qu'aucun bois de charpente ne soit visible en égout et en rive (à l'exception des auvents) ;

5) Les façades

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Les placages ou imitations de matériaux (fausse pierre...) sont proscrits, de même que les

Règlement

imitations d'éléments ou d'ouvrage (linteau rapporté, etc.).

Pour les constructions situées et positionnées en opint haut à flanc et visibles de loi, les enduits et façades de couleurs blanches ou claires sont proscrites. Il sera prééré des couleurs foncées en vue de diminuer l'impact visuel de ces constructions.

Les teintes des enduits doivent être choisies dans la gamme du nuancier en mairie ou sur le site internet de la mairie.

Percements

Les pleins prédominent nettement sur les vides. Les percements, créés ou restaurés, seront à dominante verticale nette (proportion de 1 x 1,3 minimum).

L'ordonnancement des façades, la composition générale et les proportions des percements, faire référence à celles de l'architecture traditionnelle. Toutefois, des expressions contemporaines sobres pourront être tolérées sous réserve que les façades dans leur ensemble répondent aux exigences formulées dans les "conditions générales".

Menuiseries, châssis et fermetures

Les menuiseries d'une même façade devront présenter un caractère homogène, dans la nature, le dessin et la mise en œuvre des matériaux employés. Des adaptations pourront être admises dans le cas de l'existence d'une baie de grande dimension en rez-de-chaussée (vitrine commerciale ou ancienne remise).

Les Volets de toutes natures battant, coulissant, roulant seront d'une unique teinte pastel sur une même construction.

Les volets roulants peuvent être autorisés à condition que les caissons d'enroulement soient inclus dans la maçonnerie du linteau ou installés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur.

Les teintes doivent être choisies dans la gamme du nuancier consultable en mairie ou sur le site internet de la mairie

6) Détails architecturaux

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ou râteaux doivent être implantées en retrait des façades et de la manière la plus discrète possible, en s'insérant le plus possible à la construction.

Tuyaux d'évacuation

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne seront pas apparents.

Les descentes d'eaux pluviales et les dauphins font partie de la composition architecturale de la façade et doivent être prise en compte dans tout projet. Les descentes d'eaux pluviales sont verticales et toutes autres évacuations sont interdites en façade ; Les branchements et réseaux

Règlement

d'alimentations apparents de toute nature sont interdits en façade.

Le gris foncé et le noir sont interdits pour les gouttières et les descentes de gouttières. Celle-ci devront être de forme ronde.

Panneaux solaires thermiques, panneaux photovoltaïques

Les dispositifs seront traités comme des éléments architecturaux à part entière, et, à ce titre, participer à l'équilibre de l'ordonnancement général de la construction.

Boîtiers de branchement et de comptage

Ils doivent être intégrés dans les maçonneries des constructions ou des clôtures. Les boîtiers en saillie sont interdits. Ils devront être accessibles depuis la voirie.

Clôtures

Les clôtures existantes anciennes et murs de séparation présentant un caractère patrimonial, ou appartenant à l'organisation d'un espace de qualité, en pierre et aspect pierre apparente doivent être conservées, entretenus ou restaurés ainsi que les portes, escaliers, portails, piliers. Seules pourront être autorisées les ouvertures de type portail ou portillon.

Dans le cas d'une construction de clôture maçonnée, cette dernière doit être en pierre ou enduite en finition talochée fin ou gratté sur toutes ses faces. La couleur doit être en harmonie avec celle du bâtiment principal et avec les clôtures mitoyennes. Tout autre dispositif devra être validé par l'architecte conseil du village

Dans le cas d'une clôture en grillage ou grille, cette dernière doit être doublée d'une haie végétale d'essence locale. La couleur du grillage ou de la grille doit être de couleur brun, vert, métal. Les enduits / Le blanc pur / le noir et le gris sont interdits pour le traitement des murs de clôture, mur de soutènement. Les teintes des enduits doivent être choisies dans la gamme du nuancier consultable en mairie ou sur le site internet de la Mairie

Dans le cas d'une clôture en plaques métalliques, celles-ci doivent être posées sur un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 60 cm. Les plaques métalliques doivent être de couleur brun, vert métal ou gris. Les pare-vues ou brise-vents sur clôture sont interdits

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 60 cm surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage (en évitant les brises vues et les toiles tendues), le tout ne devant dépasser 1 m 80.
- Soit d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage
- Les piliers et les portails, portes ou portillons auront une hauteur qui pourra dépasser de 20% la hauteur de la clôture sans pouvoir excéder les 2,15 m.

Le portail d'entrée et la clôture présenteront un caractère homogène, tant du point de vue du

Règlement

traitement que des proportions.

Dans les zones présentant un risque de nature hydraulique, les clôtures devront être transparentes à l'eau.

6) Installations techniques de service public

Les installations techniques de service public devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords, etc.).

UD12 - STATIONNEMENT DES VOITURES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par 50 m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).
- Pour les opérations comportant plus de 10 logements individuels, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour trois logements.
- Les aires de stationnement devront être aménagées dans le cadre d'un projet paysager, comportant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Bureaux :

- Une place par 60 m² de surface de plancher.

Commerces :

- Une place par 40 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.

Hôtels et restaurants :

- Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants). Dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.

Autres établissements recevant du public :

- Une place pour 10 personnes.

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La superficie minimum concernant les espaces verts doit être de 40% minimum de l'assiette du terrain. Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.

Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être maintenues ou remplacées sur l'unité foncière si leur abattage s'avère nécessaire.

Les haies brise vu entre deux propriétés doivent être si possible maintenues ou remplacées si leur abattage s'avère nécessaire.

Pour toutes les unités foncières disposant d'un espace en pleine terre supérieure à 100m², il est obligatoire de planter 1 arbre par tranche entamée de 300 m² de terrain. Les choix d'essence de végétaux se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. Les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives sont proscrites.

Toutes les plantations devront être réalisées avec des essences locales adaptées au climat méditerranéen en harmonie avec le caractère du centre urbain. La taille des végétaux devra être adapté à l'échelle du lieu.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

CHAPITRE V

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Rappel : La zone UE est réservée aux activités artisanales, commerciales, de bureau, de services et d'industrie, dans laquelle l'habitat est limité aux logements de fonction.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui ne figure pas à l'article UE2 est interdit.

UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions à usage :

- De commerce ou d'artisanat ;
- De bureau ou de services ;
- Industriel.

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite d'un logement par établissement implanté dans la zone et devront être intégrées aux bâtiments d'activité. Leur surface ne pourra avoir une surface de plancher supérieure à 30 m². En aucun cas, la surface du logement ne pourra être supérieure à la moitié de celle du local réservé à l'activité.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UE1 et UE2 est implicitement autorisé.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

UE3 - ACCES ET VOIRIE

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

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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 voies de desserte ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur de chaussée de 6 mètres sur une emprise de 10 mètres.

Tout accès nouveau ou toute transformation d'usage d'accès existant sur la RD976 est interdit.

UE4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toutes constructions autorisées à l'article UE2 doivent être alimentées en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

Il n'y a pas de réseau public d'assainissement dans cette zone. Les eaux usées devront être recueillies et traitées au moyen d'un système d'assainissement individuel conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental.

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

3 - EAUX PLUVIALES

Pour mémoire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit s'effectuer dans le respect des dispositions du Code Civil.

Le traitement des eaux pluviales doit s'effectuer prioritairement par infiltration dans le sol de chaque parcelle. Toutefois, cette infiltration ne peut pas être projetée dans le cas d'activités polluantes (zones d'activité, parking, poids-lourds,...) ou lorsqu'il existe une sensibilité particulière de la nappe souterraine (captage EAP par exemple).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, soit dans un fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eau pluviales (s'il existe).

Dans les deux cas, infiltration à la parcelle ou rejet, le volume de rétention préalable doit être calculé sur la base de 100 l/m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40 m² d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol créée, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet, le calcul du débit est basé sur les surfaces aménagées.

Les surfaces aménagées sont obtenues par cumul des surfaces aménagées lors du projet et de celles correspondant au bassin versant naturel (topographique) dont les eaux sont interceptées par le projet.

Règlement

Dans le cas où les surfaces aménagées sont inférieures à 1 500 m², le débit maximum est fixé à 2 l/s. Dans le cas où les surfaces aménagées sont supérieures à 1 500 m², le débit maximum est fixé à 7 l/s/ha.

L'ensemble des aménagements précédents sont à la charge exclusive du propriétaire qui a l'obligation de réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieur à 1500 m²), le débit maximum ~~minimum~~ est fixé à 2l/s.

UE5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS

La superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire en vigueur.

UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées à une distance minimum de 4 mètres de l'alignement de la voie desservant le terrain sauf indication contraire sur le document graphique autorisant la construction à l'alignement de la voie.

En dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à :

- 25 mètres pour toutes les constructions par rapport à l'axe de la RD976.

En dehors des espaces urbanisés (en application de la loi Barnier), les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 75 mètres de l'axe de la RN100, à l'exception des destinations suivantes pour lesquelles cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être distante des limites séparatives d'au moins 4 mètres.

Toutefois, les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées à 4 mètres ou en limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises, piscines et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

UE9 - EMPRISE AU SOL

La surface imperméabilisée ne pourra excéder 60 % de la surface ~~de la parcelle~~ de l'unité foncière

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux aménagements, changements de destination ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

UE10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments techniques pourra atteindre 15 mètres. Les autres constructions seront limitées à un étage sur rez-de-chaussée et à une hauteur de 7 mètres à l'égout du toit.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;

- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UE11 - ASPECT EXTERIEUR

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

UE12 - STATIONNEMENT DES VOITURES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Il devra se faire sur des aires appropriées et de taille satisfaisant à l'activité de l'entreprise à l'intérieur des parcelles.

UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Un rideau d'arbres devra être planté entre les voies publiques ou les voies de desserte et les constructions, en bordure et sur toute la longueur des parcelles.

Les aménagements complémentaires, à l'intérieur des terrains, seront laissés à l'initiative des propriétaires.

CHAPITRE VI

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT

Rappel : La zone UT est une zone ayant vocation à accueillir les activités touristiques et de loisirs, situé au sein du secteur du «camping du Bois des Écureuils ».

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UT1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui ne figure pas à l'article UT2 est interdit.

UT2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions liées et nécessaires aux activités de tourisme et de loisirs ;
- Les campings caravanings ;
- Les aires de jeux et de sports ouverts aux publics ;
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements (gérants, saisonniers,...). Elles sont limitées à 1 par activité. En aucun cas leur surface de plancher ne pourra être supérieure à 100 m² ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UT1 et UT2 est implicitement autorisé.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

UT3 - ACCES ET VOIRIE

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

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

UT4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2- ASSAINISSEMENT

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

En l'absence de réseaux, les eaux usées devront être recueillies et traitées au moyen d'un système d'assainissement individuel conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental.

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

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

3 - EAUX PLUVIALES

Pour mémoire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit s'effectuer dans le respect des dispositions du Code Civil.

Le traitement des eaux pluviales doit s'effectuer prioritairement par infiltration dans le sol de chaque parcelle. Toutefois, cette infiltration ne peut pas être projetée dans le cas d'activités polluantes (zones d'activité, parking, poids-lourds,...) ou lorsqu'il existe une sensibilité particulière de la nappe souterraine (captage EAP par exemple).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, soit dans un fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eau pluviales (s'il existe).

Dans les deux cas, infiltration à la parcelle ou rejet, le volume de rétention préalable doit être calculé sur la base de 100 l/m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40 m² d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol créée, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet, le calcul du débit est basé sur les surfaces aménagées.

Les surfaces aménagées sont obtenues par cumul des surfaces aménagées lors du projet et de celles correspondant au bassin versant naturel (topographique) dont les eaux sont interceptées par le projet.

Dans le cas où les surfaces aménagées sont inférieures à 1 500 m², le débit maximum ~~minimum~~

est fixé à 2 l/s. Dans le cas où les surfaces aménagées sont supérieures à 1 500 m², le débit maximum ~~minimum~~ est fixé à 7 l/s/ha.

L'ensemble des aménagements précédents sont à la charge exclusive du propriétaire qui a l'obligation de réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UT5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS

La superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire en vigueur.

UT6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions ne pourront être implantées à moins de 10 mètres de l'axe des voies publiques.

En dehors des espaces urbanisés (en application de la loi Barnier), les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 75 mètres de l'axe de la RN100, à l'exception des destinations suivantes pour lesquelles cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

UT7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

UT8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

UT9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

UT10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 4 m à l'égout des toitures et 6.5m au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UT11 - ASPECT EXTERIEUR

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

La simplicité des volumes et des silhouettes, notamment en toiture, sera recherchée.

UT12 - STATIONNEMENT DES VOITURES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

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

UT13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règlement

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être plantés.

Les plantations existantes seront maintenues.

TITRE II

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE VII

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Rappel : Il s'agit de secteurs insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics, et constituent une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut-être envisagé un développement ultérieur organisé à dominant d'habitat ou d'autres activités.

Le secteur 1UA est partiellement concerné par le risque inondation par ruissellement pluvial, repéré sur le document graphique réglementaire. Pour les parcelles impactées par le risque inondation par ruissellement, il convient de se référer au titre VI du présent règlement.

Ces règles s'ajoutent aux règles de ce secteur. La règle la plus contraignante s'applique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone 1AU, toute nouvelle construction est interdite.

1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AU, et donc la réalisation de nouvelles constructions, est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

1AU3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

1AU5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règlement

Lorsque la construction n'est pas édifiée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 4 mètres minimum doit être respecté par rapport au domaine public.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

1AU9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

1AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

1AU12 - STATIONNEMENT DES VOITURES

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

TITRE III

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE VIII

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Rappel : La zone A est une zone à maintenir en raison du potentiel agronomique, économique ou paysager des terres agricoles. Elle ne peut accueillir que les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité.

Le secteur A est partiellement concerné par le risque inondation, par débordement, repéré sur le document graphique réglementaire. Pour les parcelles impactées par le risque inondation par débordement, il convient de se référer au plan des servitudes d'utilités publiques concernant le plan de prévention du risque inondation et son règlement spécifique.

Ces règles s'ajoutent aux règles de ce secteur. La règle la plus contraignante s'applique.

De plus certains secteurs sont concernés par le risque glissement de terrain. Pour les terrains concernés, se référer au titre VII du présent règlement, mentionnant les dispositions liées à ce risque.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2 sont interdites.

Dans le secteur Ap, toute nouvelle construction est interdite à l'exception de celles mentionnées à l'article A2 alinéa 4.

Un périmètre sanitaire de 100 mètres autour de la STEP a été défini. Au sein de ce périmètre, toute construction destinée à l'habitation, aux loisirs ou à l'accueil du public est interdite.

A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seuls sont autorisés dans la zone A :

1- Les adaptations ou réfections, à l'exclusion de tout changement de destination des constructions existantes.

2- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans le cas de bâtiments à usage d'habitation, le logement ne devra en aucun cas dépasser **250 m²** de surface de plancher. Pour ceux dont la surface est supérieure à **250 m²**, à la date

d'approbation du PLU, l'extension limitée à 20% de la surface de plancher initiale, pourra être autorisée.

Sous réserve de démontrer la nécessité pour l'exploitation agricole, les constructions nouvelles doivent respecter les conditions suivantes :

- Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation. Les logements doivent trouver leur place en priorité au sein des bâtiments existants ou en extension de ceux-ci ou lorsque ce n'est pas possible former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège.
- 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. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.
- 3- L'extension jusqu'à 30% de la superficie existante des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le logement ne devra en aucun cas dépasser 250 m² de surface de plancher. Pour ceux dont la surface est supérieure à 250 m², à la date d'approbation du PLU, l'extension limitée à 20% de la surface de plancher initiale, pourra être autorisée.
- 4- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 5- Les installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires à l'aménagement du Briançon, dans la mesure où les remblais ne sont pas supérieurs aux déblais.

Par ailleurs, le PLU identifie par une étoile des bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Ainsi, en cas d'extension limitée, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants.

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque inondation figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque (*cf. Titre VI – Prescriptions en matière de risque inondation*).

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Article R.111-2 du CU).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

A3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les

Règlement

caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Tout accès nouveau ou toute transformation d'usage d'accès existant sur la RD976 est interdit.

A4 - **DESERTE PAR LES RESEAUX**

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité liée à l'exploitation agricole, tout établissement ou installation abritant des activités, doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni-familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni-familiale).

2- ASSAINISSEMENT

Les effluents d'origine agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissements non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

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

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics. Ils ne devront pas aggraver la situation en aval.

A5 – **SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

Non réglementées dans le P.L.U.

Cependant, la surface et la forme des terrains doivent permettre l'application de la réglementation

sanitaire selon les obligations liées au type d'occupation projetée. Cette obligation concerne tout particulièrement la desserte en eau potable, le traitement de l'évacuation des eaux usées et la gestion des eaux pluviales.

A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions de toute nature, ne pourront être implantées à moins de 10 m de l'axe des voies publiques.

Par ailleurs, en dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 976.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 235 et RD108

En dehors des espaces urbanisés (en application de la loi Barnier), les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 75 mètres de l'axe de la RN100, à l'exception des destinations suivantes pour lesquelles cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Les clôtures seront implantées à 4 m de l'axe des chemins communaux.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;

Le long des rivières, des cours d'eau ou des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 10 m de la limite du domaine public ou des berges.

A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Règlement

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises, piscines et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

A9 - EMPRISE AU SOL

Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 50% de l'emprise au sol existante du bâtiment.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 m à l'égout des toitures et 9.5 m au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originale du terrain. Les terrains seront laissés à l'état naturel.

En cas d'impossibilité, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

Pour les clôtures, les murs pleins et murs bahuts sont interdits. Seules les clôtures constituées d'un grillage végétalisé pourront être autorisées.

A12 - STATIONNEMENT DES VOITURES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activité liés à l'exploitation agricole doivent de préférence être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

TITRE IV

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE IX

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Rappel : La zone N est une zone naturelle et forestière qui englobe des espaces à protéger. N en raison de la qualité des paysages ou de leur intérêt écologique et /ou environnementale. Certains secteurs sont soumis au risque feu de forêt (secteurs Nf1).

Le secteur N est partiellement concerné par le risque inondation, par débordement, repéré sur le document graphique réglementaire. Pour les parcelles impactées par le risque inondation par débordement, il convient de se référer au plan des servitudes d'utilités publiques concernant le plan de prévention du risque inondation et son règlement spécifique.

Ces règles s'ajoutent aux règles de ce secteur. La règle la plus contraignante s'applique.

De plus certains secteurs sont concernés par le risque glissement de terrain. Pour les terrains concernés, se référer au titre VII du présent règlement, mentionnant les dispositions liées à ce risque.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Rappel :

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans, au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2) Sont interdits :

- Toute nouvelle construction au sein des secteurs **Nf1** non mentionnées à l'article N2 ;
- Les abris de jardin dès lors qu'ils ne sont pas implantés à proximité de la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes, à l'exception des équipements touristiques nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les caravanes ou habitations légères de loisirs isolées constituant un habitat permanent ;
- Les abris pour chevaux ;
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 ;

Règlement

- Toutes constructions dans les espaces concernés par le retrait de 10 mètres par rapport aux berges figurant sur le document graphique.

Un périmètre sanitaire de 100 mètres autour de la STEP a été défini. Au sein de ce périmètre, toute construction destinée à l'habitation, aux loisirs ou à l'accueil du public est interdite.

N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Rappels

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis au régime unique de déclaration préalable relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (article L421.4) dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

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

Dans le secteur Nm, qui correspond à l'emprise du cimetière, seuls sont autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements (y compris les affouillements et exhaussements de sol) liés à la gestion et à l'utilisation du cimetière ;
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs qui ne remettent pas en cause la vocation de la zone.

Dans le secteur Nstep, qui correspond à l'emprise de la station d'épuration, seules sont autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements (y compris les affouillements et exhaussements de sol) liés à la gestion, à l'utilisation et au fonctionnement de la station d'épuration ;
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs qui ne remettent pas en cause la vocation de la zone.

Dans le secteur N, seuls peuvent être autorisés :

- Les clôtures ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité...) qui ne remettent pas en cause la vocation de la zone.

Dans le secteur Nf1, seules peuvent être autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas remettre en cause la vocation de la zone, et d'être compatibles avec la prise en compte du risque.

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque inondation (aléa fort) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque (cf. Titre VI – Prescriptions en matière de risque inondation).

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Article R.111-2 du CU).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

N3 - ACCES ET VOIRIE

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

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

N4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité liée à l'exploitation agricole, tout établissement ou installation abritant des activités, doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni-familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni-familiale).

2- ASSAINISSEMENT

Pour les constructions visées à l'article N2, et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

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

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations

Règlement

sur les fonds voisins et les équipements publics. Ils ne devront pas aggraver la situation en aval.

4 – AUTRES RESEAUX

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

N5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementées dans le P.L.U.

Cependant, la surface et la forme des terrains doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'occupation projetée. Cette obligation concerne tout particulièrement la desserte en eau potable, le traitement de l'évacuation des eaux usées et la gestion des eaux pluviales.

N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions de toute nature, ne pourront être implantées à moins de 10 m de l'axe des voies publiques.

Par ailleurs, en dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 976.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 235 et RD108

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Le long des rivières, des cours d'eau ou des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 10 m de la limite du domaine public ou des berges.

N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises, piscines et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

N9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé dans le P.L.U.

N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 m à l'égout des toitures et 9.5 m au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N11 - ASPECT EXTERIEUR

Règlement

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

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originale du terrain. Les terrains seront laissés à l'état naturel.

En cas d'impossibilité, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

Pour les clôtures, les murs pleins et murs bahuts sont interdits. Seules les clôtures constituées d'un grillage végétalisé pourront être autorisées.

N12 - STATIONNEMENT DES VOITURES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des espaces boisés sont classés au titre des articles L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

TITRE V
-
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ELEMENTS DE PAYSAGES IDENTIFIES AU TITRE DE
L'ARTICLE L.123-1-5 III-2
DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.123-1-5 III-2 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'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 ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains éléments de paysage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou éléments de paysages concernés en annexe du plan de zonage par le biais d'une représentation particulière et les prescriptions qui s'y rattachent.

Cela concerne :

- les linéaires arborés dont leur continuité écologique est à préserver.
- des bâtiments à protéger en raison de leur intérêt patrimonial.

1. Les alignements d'arbres et haies en zone agricole constituent un élément de paysage et de gîte potentiel pour les animaux et représentent des espaces porteurs de potentialités écologiques. Ces linéaires arborés jouent un rôle majeur en terme de corridor écologique (trame verte) et permettent notamment de relier les massifs boisés et autres linéaires présentant un intérêt écologique certains. Ces éléments boisés présentent un intérêt pour l'environnement, mais également pour l'agriculture. En effet, très nombreux en zones agricoles, certains de ces alignements d'arbres, notamment les haies brise-vent, jouent un rôle majeur en matière de structuration des espaces agricoles et constituent une importance pour la préservation des paysages traditionnels et pour l'activité agricole.

Prescriptions spécifiques relatives à ces alignements d'arbres, haies et arbres remarquables

: Les travaux de nature à porter atteintes et dommageables à ces éléments boisés sont proscrits. Les coupes et abattages peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause le caractère boisé tel que définit dans le PLU et qu'il ne portent pas atteinte au principe de corridor écologique que représentent ces éléments boisés. Des passages pourront être aménagés dans ces espaces.

2. Les éléments de patrimoine bâti sont marqueurs de l'identité de la commune, mais aussi de son histoire. Ainsi, afin de protéger ces éléments, tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés, devront être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

TITRE VI - PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE RISQUE INONDATION PAR RUISSELLEMENT

RUISSELLEMENT PLUVIAL

Seule la cartographie du risque inondation issue de l'étude ruissellement est disponible. Cette carte identifie notamment les secteurs soumis à ruissellement. Ces secteurs sont reportés sur le plan de zonage du PLU par une trame particulière.

A la différence du risque d'inondation par débordement, pour le risque d'inondation par ruissellement des travaux et des aménagements pérennes peuvent permettre de mettre hors d'eau, durablement, des terrains exposés.

Ainsi, il est envisageable d'étendre une zone d'urbanisation sur des secteurs soumis à un aléa ruissellement sous les conditions qui suivent :

- Démontrer, par une étude hydraulique, la possibilité de mettre hors d'eau les terrains projetés pour une pluie de référence centennale ou historique si celle-ci lui est supérieure
- Réaliser les aménagements nécessaires dans le respect du code civil et du code de l'environnement (dépôt d'un dossier Loi sur l'Eau).

Ainsi en matière de ruissellement pluvial sont définis :

- L'aléa fort est défini dès lors que la hauteur d'eau est supérieure à 50 cm,

L'aléa modéré lorsque la hauteur d'eau est inférieure ou égale à 50 cm.

Ainsi les prescriptions définies en aléas fort et modéré concernant le risque inondation par débordement sont applicables pour les aléas fort et modéré issu du risque ruissellement pluvial.

Ces prescriptions viennent en complément de celles édictées dans chacune des zones du règlement du PLU.

La zone urbanisée est constituée de secteurs déjà urbanisés. Un centre urbain dense peut être identifié au sein de ces zones enjeux forts. Il est défini en fonction de quatre critères : occupation historique, forte densité, continuité bâtie et mixité des usages (commerces, activités, services et habitat).

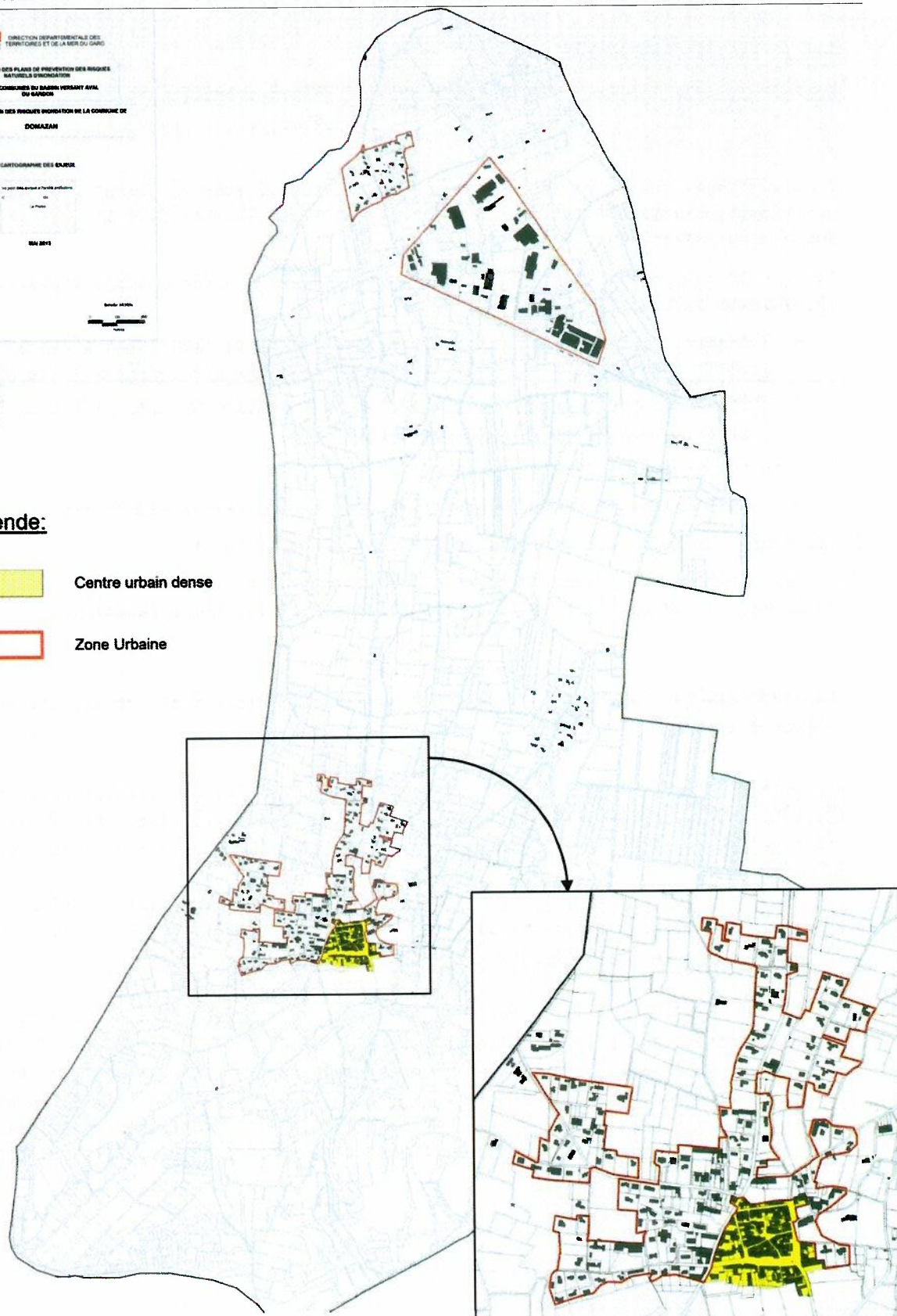
Les zones non urbanisées regroupent donc selon les termes de l'article R123-4 du Code de l'urbanisme les zones à dominante agricole, naturelle ou forestière, même avec des habitations éparses, ainsi que les zones à urbaniser non encore construites.

Pour ce qui concerne l'extension de l'urbanisation dans des secteurs soumis à du ruissellement pluvial en secteur peu ou pas urbanisé, cette extension n'est possible que dans la mesure où des aménagements permettent de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie de période de retour 100 ans. L'extension de l'urbanisation est ainsi subordonnée à la réalisation d'une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains, et à la réalisation préalable des aménagements nécessaires dans le respect du Code civil et du Code de l'environnement.



 Centre urbain dense

 Zone Urbaine



TITRE VII - PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE GLISSEMENT DE TERRAIN
--

Les mouvements de terrains sont de terrains sont des phénomènes naturels d'origines très diverses résultat de la déformation, de la rupture et du déplacement du sol. Ces mouvements prennent plusieurs formes connues : effondrements, retrait-gonflement des argiles, éboulement et chutes de pierres, glissement de terrain, coulées de boue...

Le code de l'urbanisme prévoit la possibilité de refuser ou d'assortir de prescriptions un permis s'il porte atteinte à la sécurité publique (article R111-2 du code de l'urbanisme). Ainsi :

- En zone d'aléa moyen et fort :

- **Dans les parties actuellement urbanisées de la commune** (comprenant les espaces bâtis et les dents creuses), quel que soit le zonage du document d'urbanisme s'il en existe un, la constructibilité est possible.

Toutefois, à l'occasion de la délivrance des autorisations, il vous appartient de transmettre, par un document annexé à l'arrêté de décision, les éléments suivants :

- L'information de l'existence d'un risque potentiel ;
 - La recommandation de réaliser une étude géotechnique de stabilité ;
 - L'interdiction de procéder à des défrichements ou des coupes rases.

- **En dehors des parties actuellement urbanisées de la commune**, quel que soit le zonage du document d'urbanisme s'il en existe un, il est recommandé d'interdire toute nouvelle construction en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme précité. Cependant, si des constructions existent dans ces secteurs, leur extension reste autorisée à condition qu'elles n'augmentent pas la vulnérabilité.

Dans le cas particulier des ouvrages de production d'énergie renouvelable (éoliennes et centrale photovoltaïques), leur implantation en zone à risque peut être rendue possible à condition qu'une étude géotechnique préalable soit réalisée.

- En zone d'aléa faible :

En zone déjà urbanisée ou non, le principe est l'autorisation, en veillant néanmoins à ce que l'aléa soit porté à la connaissance des maîtres d'œuvre.

TITRE VIII - GLOSSAIRE

ARC

L'arc est un élément de maçonnerie qui franchit un espace en dessinant une courbe.

BAIE

Ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture pour ménager une porte ou une fenêtre.

BANDEAU

Moulure en façade de section rectangulaire, horizontale et légèrement en saillie du mur. Les bandeaux marquent généralement les niveaux des étages.

CHASSIS

Cadre rigide ou mobile de menuiserie, inscrit dans une ouverture.

CHIEN-ASSIS

Lucarne de petite dimension propre aux toits à faible pente, couverte par un rampant unique en pente inverse de celle du toit.

CORNICHE

A l'extérieur, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade.

ENCADREMENT

Ce qui entoure une ouverture, une baie.

ENDUIT

Couche de mortier appliquée sur un mur. Pour les immeubles anciens, on utilise généralement un mortier constitué de sable et de chaux naturelle.

ESPACE PUBLIC

L'ensemble des espaces de passage et de rassemblement ouverts et anonymes, qui sont à l'usage de tous.

ESPACE VERT

Superficie du terrain dont le traitement est à dominante végétale et ne présentant pas d'imperméabilisation des sols.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés, ou limite supérieure d'une toiture.

FERMETURE

Ouvrages de protection des baies et des ouvertures contre l'effraction ou la lumière.

GENOISE

Corniche sous toiture composée de tuiles superposées.

JAMBAGE

Montant latéral d'une baie qui reçoit la retombée de l'arc ou l'extrémité du linteau.

LAMBREQUIN

Bandeau disposé sous le linteau des fenêtres pour dissimuler les lattes repliées des stores. Les lambrequins sont en serrurerie ou en bois.

LINTEAU

Élément architectural structurel, servant à soutenir les maçonneries du mur au dessus d'une baie.

LOGGIA

Pièce à l'étage ouverte sur l'extérieur. La baie ne reçoit pas de menuiserie.

LUCARNE

Ouverture ménagée dans un pan de toiture, à baie verticale protégée par une couverture de même nature que la toiture.

MODENATURE

Ensemble des moulures qui forment le décor d'une façade.

ORDONNANCEMENT (D'UNE FAÇADE)

Disposition des éléments (fenêtre, porte, devantures...) composant une façade.

PIGNONS

Murs extérieurs dont le contour épouse la forme des pentes de toitures, par opposition aux murs gouttereaux. Localement les murs gouttereaux constituent les murs de façades.

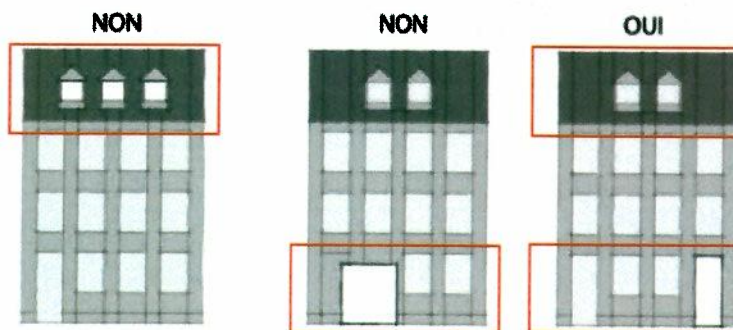
PERCEMENT

Baie ménagée dans un mur.

RYTHME ENTRE PLEINS ET VIDES

Les façades sont composées de pleins et de vides rythmés selon des systèmes de composition. Le rythme est lié aux rapports entre les parties à la composition d'ensemble, aux percements à la succession des étagements.

- Les verticales doivent donner le rythme.
- Les ouvertures doivent être alignées par leur axe.



SAILLIE

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe.

SOUBASSEMENTS

Partie inférieure d'un mur, marquée par une surépaisseur d'enduit de quelques centimètres.

VANTAIL

Éléments battant d'une porte ou d'une fenêtre, mobile suivant un axe de rotation, par opposition au dormant.