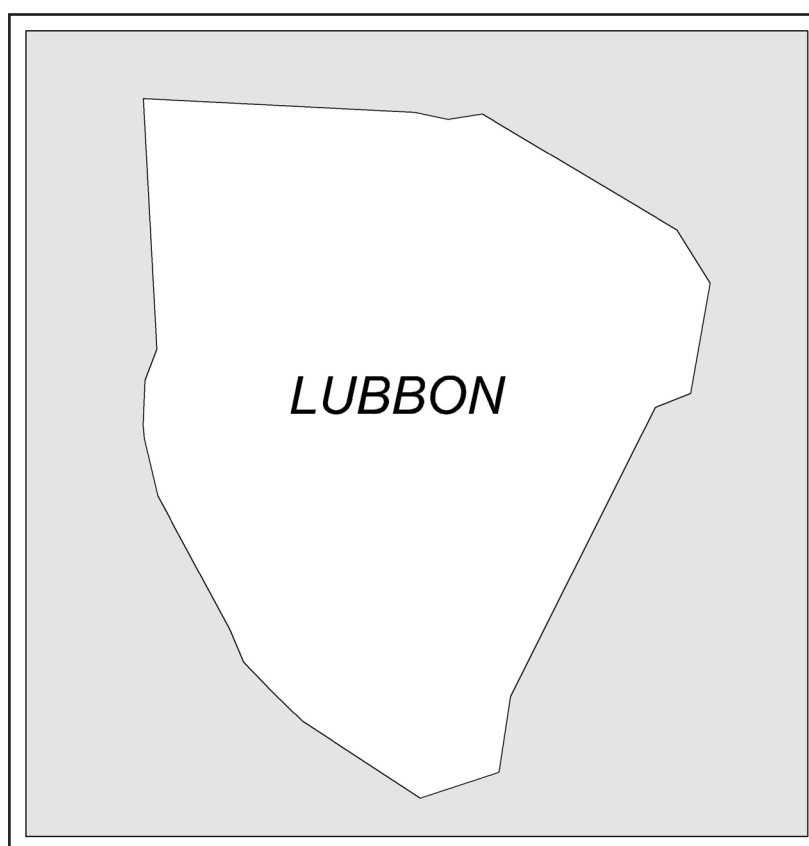


COMMUNE DE LUBBON

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. RÈGLEMENT D'URBANISME



ELABORATION DU PLU

PROJET DE P.L.U. ARRETE
par délibération du Conseil Communautaire
du 1er Septembre 2011

PROJET DE P.L.U.
soumis à ENQUETE PUBLIQUE
du 26/03/2012 au 27/04/2012

PROJET DE P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Communautaire
le 24 Juin 2013

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70
Fax : 05 56 43 22 81

Email :
contact@agencemetaphore.fr



Affaire n°06-34e

SOMMAIRE

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	7
CHAPITRE 1 - ZONE UA.....	9
CHAPITRE 2 - ZONE UB.....	17
CHAPITRE 3 - ZONE 1AU.....	23
CHAPITRE 4 - ZONE A	31
CHAPITRE 5 - ZONE N	37

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

SOMMAIRE

**_*_*

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

- 1°) Le règlement national d'urbanisme : les articles d'ordre public
- 2°) Périmètres, articles et prescriptions applicables sur le territoire communal

Article 3 : Division du territoire en zones

Article 4 : Adaptations mineures

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LUBBON située dans le Département des Landes.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Règlement national d'urbanisme :

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent à celles des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les périmètres visés aux articles R 123-13 et R 123-14 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- L'article L 147-1. du Code de l'Urbanisme.
- Les articles L 111-9, L 111-10 et L 313-2 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- L'article L 111-1-4. du Code de l'Urbanisme.
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
 - * les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
 - * le Code de l'Habitation et de la Construction,
 - * les droits des tiers en application du Code Civil,
 - * la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
 - * les installations classées.
- Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés.

Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de co-lotis en ait demandé le maintien et que l'Autorité Compétente ait statué dans le même sens, conformément à l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme.

D'autre part, même si des travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions contenues dans le PLU relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

Les espaces naturels sensibles des départements ont été créés par les articles 12 de la loi n° 85-729 du 18 Juillet 1985 et 7 du décret du 14 Mars 1986. Ils sont régis par les articles L.142-1 et R.142-1 et s. du code de l'urbanisme. L'article L.142-3 concerne plus particulièrement le droit de préemption institué dans ces zones.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en 5 zones délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II ci-après :

- la zone UA, centre-bourg ancien.
- la zone UB, quartiers traditionnels.
- la zone 1AU, terrains affectés à l'urbanisation organisée.
- la zone A, espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols.
- la zone N, espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux.

Le document graphique fait en outre apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-16 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage).
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements, d'ouvrages publics ou de programme de logement, auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L. 123-2 et R 123-11 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations à réaliser et les points de passage obligés issus des études d'aménagement détaillées au document n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Les zones soumises à un risque naturel (feux de forêt).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

1. Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...),
- la configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...),
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

CHAPITRE 1 - ZONE UA

Zone UA, centre-bourg ancien

La zone UA est située au contact d'une zone concernée par le risque de feu de forêt matérialisée sur le plan de zonage par une trame mouchetée rouge. Au titre de l'article R.123-11-b du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 1.1 -** Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.2 -** Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière (à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes).

Terrains de camping et stationnement de caravanes

- 1.3 -** Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.4 -** Les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes isolées.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 -** Non réglementé.

ARTICLE UA3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 3.1 -** Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT***Eaux usées domestiques et industrielles***

4.2 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

4.3 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Par rapport à la RD 933 : les constructions nouvelles devront s'implanter à une distance au moins égale à 20 m de la limite d'emprise existante ou projetée de la voie.

6.2 - Par rapport à la RD 377 : les constructions nouvelles devront s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de la limite d'emprise existante ou projetée de la voie.

6.3 - Par rapport aux autres voies : sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics.

6.4 - Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de la limite d'emprise peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal.

6.5 - Pourront déroger aux articles 6.1, 6.2 et 6.3 :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.
- Les piscines.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale.
- pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, le retrait sera au minimum de 3 m ; les balcons et les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

7.2 - Toutefois, lorsque les limites séparatives jouxtent un espace boisé soumis à un risque de feu de forêt, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 12 m par rapport à ces limites. Ce retrait devra être traité conformément à l'article 13.

7.3 - Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

7.4 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...), pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.5 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 m. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, dans ce cas, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si celle-ci est supérieure à la hauteur maximum autorisée.

10.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

10.3 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

Toutefois lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DES ABORDS**OBJECTIFS**

Il s'agit essentiellement de traduire certaines préconisations qui ont été définies dans le cadre de la Charte d'Urbanisme, d'Architecture et de Paysage et de préserver la forme urbaine du centre-bourg ancien traditionnel par l'affirmation d'un rythme de façade édifié sur les dimensions de la trame parcellaire et du bâti existant.

PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

ASPECT ARCHITECTURAL

11.1 - Compte tenu du caractère de centre-bourg ou de quartiers traditionnels ancien de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Constructions existantes

11.2 - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter la charte d'urbanisme, d'architecture et de paysage du Gabardan qui établit des préconisations visant à assurer leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

Constructions anciennes*Couvertures*

11.3 - Les couvertures des constructions réalisées en tuiles "canal" doivent être conservées et restaurées.

11.4 - Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature (tuiles Marseille) ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art. Dans le cadre d'une extension, celle-ci se fera par prolongement strict du pan de toiture existant.

11.5 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

11.6 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur intégration au paysage urbain soit étudiée avec soin et qu'ils s'intègrent à la pente des toitures, en privilégiant les solutions non visibles depuis l'espace public.

Façades

11.7 - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades.

11.8 - A l'exception des constructions à pans de bois, les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

11.9 - Les volets en bois existants des fenêtres devront être restaurés ou remplacés en utilisant du bois et en respectant une ouverture à la française.

11.10 - Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleur seront disposés de façon à être la moins visible de l'espace public.

11.11 - Les récupérateurs d'eaux pluviales seront enterrés ou intégrés à une construction.

11.12 - Les bardages et isolations par l'extérieur de nature à cacher ou effacer la modénature d'une façade (saillies, sculpture, bandeaux, encadrements de baies, corniche, génoise... ...) ne sont pas autorisés.

Epidermes

11.13 - Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés.

11.14 - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

11.15 - Les façades des constructions dont les maçonneries sont conçues pour être protégées par un enduit (moellons, garluche) devront conserver cette protection.

11.16 - Pour les constructions anciennes caractéristiques du XIX^{ème} Siècle (Constructions d'inspiration éclectique définie dans la charte d'urbanisme, d'architecture et de paysage du Gabardan) : conserver les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages de baies.

11.17 - Les enduits seront de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

11.18 - Les enduits ciment sont interdits.

Charpente, menuiseries et boiseries extérieures

11.19 - Pour les constructions anciennes caractéristiques du XIX^{ème} Siècle (Constructions d'inspiration éclectique définie dans la charte d'urbanisme, d'architecture et de paysage du Gabardan) : les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

Couleurs des menuiseries

11.20 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes ou pré-teintées.

11.21 - Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

Constructions nouvelles

11.22 - Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables (constructions à ossature bois, constructions respectant les principes bioclimatiques...), les prescriptions du présent paragraphe «constructions nouvelles» peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Les constructions qui se prévaudront de ces principes, devront justifier la dérogation aux articles suivants.

Couvertures

11.23 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire de teinte naturelle à dominante rouge à rouge-brun mélangé. Les pentes des toits doivent être comprises entre 37 et 45%. Les tuiles méridionales ou similaires sont interdites.

11.24 - Les constructions d'habitation, inférieures à 200 m² de surface de plancher respecteront le caractère architectural traditionnel dominant dans le pays et auront une volumétrie simple, issue d'un carré, d'un rectangle ou d'un L et seront couvertes par cinq pans de toit maximum.

Pour une construction ayant un étage partiel, celui-ci sera intégré sous la toiture générale de la construction. Les toitures terrasses sont autorisées en accompagnement du volume général sur une surface de 30 m² maximum.

11.25 - Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires à une des limites parcellaires. Si la construction comprend plusieurs faîtages, ceux-ci seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.

11.26 - Des avant-toits généreux (au minimum 50 cm) viendront protéger les façades des intempéries y compris sur les façades pignons sauf en cas de génoise.

11.27 - Les éléments d'énergie renouvelable en toiture (panneaux solaires...) seront positionnés avec le souci de la meilleure insertion et composition possible avec le pan de toit concerné. Au-delà de 70% de recouvrement de la toiture par des panneaux solaires, c'est l'ensemble du toit qui doit être traité dans une homogénéité de panneaux, matériaux ou coloration.

Façades

11.28 - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs (cf. Charte) à la région sont interdits.

11.29 - Les arcades sur galerie ou terrasse ne sont pas autorisées.

11.30 - Les colorations exogènes au pays (bleu, vert, gris foncé...) pour les murs en élévation des constructions ne sont pas autorisées.

11.31 - Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

11.32 - Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleur seront disposés de façon à être la moins visible de l'espace public.

11.33 - Les récupérateurs d'eaux pluviales seront enterrés ou intégrés à une construction.

Couleurs des menuiseries

11.34 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes ou pré-teintées.

11.35 - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction sachant que les murs ou enduits peints et les volets ne peuvent avoir la même coloration (le blanc pur étant à exclure).

BATIMENTS ANNEXES

11.36 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles ou d'aspect similaire et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois verticaux de teinte naturelle.

CLOTURES

11.37 - Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

11.38 - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur n'excède pas 1,20 m.
- Les murs traditionnels enduits surmontés d'une grille en fer forgé, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un grillage métallique.

ARTICLE UA12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Non réglementé.

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

13.2 - Le retrait de 12 m que doivent respecter les constructions par rapport aux limites séparatives jouxtant un espace boisé soumis à un risque de feu de forêt devra être engazonné et planté de feuillus peu combustibles ni inflammables sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

13.3 - Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 2 - ZONE UB

Zone UB, quartiers traditionnels

La zone UB est concernée par le risque de feu de forêt matérialisée sur le plan de zonage par une trame mouchetée rouge. Au titre de l'article R.123-11-b du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 1.1 -** Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.2 -** Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

- 1.3 -** Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.4 -** Les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes isolées.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 -** Non réglementé.

ARTICLE UB3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 3.1 -** Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

- 4.1 -** Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT***Eaux usées domestiques et industrielles***

4.2 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

4.3 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions nouvelles devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

6.2 - Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de la limite d'emprise peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal.

6.3 - Pourront déroger à l'article 6.1:

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.
- Les piscines.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m minimum des limites séparatives.

7.2 - Toutefois, lorsque les limites séparatives jouxtent un espace boisé soumis à un risque de feu de forêt, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 12 m par rapport à ces limites. Ce retrait devra être traité conformément à l'article 13.

7.3 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

7.4 - Les constructions annexes autres que celles à usage d'habitation pourront être implantées en limite séparative si la hauteur sur limite mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m.

7.5 - Pourront déroger à l'article 7.1:

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.
- Les piscines.

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 m. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, dans ce cas, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si celle-ci est supérieure à la hauteur maximum autorisée.

10.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

10.3 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

Toutefois lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DES ABORDS**OBJECTIFS**

Il s'agit essentiellement de traduire certaines préconisations qui ont été définies dans le cadre de la Charte d'Urbanisme, d'Architecture et de Paysage et de préserver la forme urbaine des quartiers traditionnels par l'affirmation d'un rythme de façade édifié sur les dimensions de la trame parcellaire et du bâti existant.

PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

ASPECT ARCHITECTURAL

11.1 - Compte tenu du caractère de quartiers traditionnels ancien de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Constructions existantes

11.2 - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter la charte d'urbanisme, d'architecture et de paysage du Gabardan qui établit des préconisations visant à assurer leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

Constructions anciennes

Couvertures

- 11.3 -** Les couvertures des constructions réalisées en tuiles "canal" doivent être conservées et restaurées.
- 11.4 -** Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature (tuiles Marseille) ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art. Dans le cadre d'une extension, celle-ci se fera par prolongement strict du pan de toiture existant.
- 11.5 -** Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.
- 11.6 -** Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur intégration au paysage urbain soit étudiée avec soin et qu'ils s'intègrent à la pente des toitures, en privilégiant les solutions non visibles depuis l'espace public.

Façades

- 11.7 -** Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades.
- 11.8 -** A l'exception des constructions à pans de bois, les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.
- 11.9 -** Les volets en bois existants des fenêtres devront être restaurés ou remplacés en utilisant du bois et en respectant une ouverture à la française.
- 11.10 -** Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleur seront disposés de façon à être la moins visible de l'espace public.
- 11.11 -** Les récupérateurs d'eaux pluviales seront enterrés ou intégrés à une construction.
- 11.12 -** Les bardages et isolations par l'extérieur de nature à cacher ou effacer la modénature d'une façade (saillies, sculpture, bandeaux, encadrements de baies, corniche, génoise... ...) ne sont pas autorisés.

Epidermes

- 11.13 -** Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés.
- 11.14 -** Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- 11.15 -** Les façades des constructions dont les maçonneries sont conçues pour être protégées par un enduit (moellons, garluche) devront conserver cette protection.
- 11.16 -** Pour les constructions anciennes caractéristiques du XIXème Siècle (Constructions d'inspiration éclectique définie dans la charte d'urbanisme, d'architecture et de paysage du Gabardan) : conserver les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages de baies.
- 11.17 -** Les enduits seront de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.
- 11.18 -** Les enduits ciment sont interdits.

Charpente, menuiseries et boiseries extérieures

- 11.19 -** Pour les constructions anciennes caractéristiques du XIXème Siècle (Constructions d'inspiration éclectique définie dans la charte d'urbanisme, d'architecture et de paysage du Gabardan) : les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

Couleurs des menuiseries

- 11.20 -** Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes ou pré-teintées.
- 11.21 -** Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

Constructions nouvelles

11.22 - Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables (constructions à ossature bois, constructions respectant les principes bioclimatiques...), les prescriptions du présent paragraphe «constructions nouvelles» peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Les constructions qui se prévaudront de ces principes, devront justifier la dérogation aux articles suivants.

Couvertures

11.23 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire de teinte naturelle à dominante rouge à rouge-brun mélangé. Les pentes des toits doivent être comprises entre 37 et 45%. Les tuiles méridionales ou similaires sont interdites.

11.24 - Les constructions d'habitation, inférieures à 200 m² de surface de plancher respecteront le caractère architectural traditionnel dominant dans le pays et auront une volumétrie simple, issue d'un carré, d'un rectangle ou d'un L et seront couvertes par cinq pans de toit maximum.

Pour une construction ayant un étage partiel, celui-ci sera intégré sous la toiture générale de la construction. Les toitures terrasses sont autorisées en accompagnement du volume général sur une surface de 30 m² maximum.

11.25 - Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires à une des limites parcellaires. Si la construction comprend plusieurs faîtages, ceux-ci seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.

11.26 - Des avant-toits généreux (au minimum 50 cm) viendront protéger les façades des intempéries y compris sur les façades pignons sauf en cas de génoise.

11.27 - Les éléments d'énergie renouvelable en toiture (panneaux solaires...) seront positionnés avec le souci de la meilleure insertion et composition possible avec le pan de toit concerné. Au-delà de 70% de recouvrement de la toiture par des panneaux solaires, c'est l'ensemble du toit qui doit être traité dans une homogénéité de panneaux, matériaux ou coloration.

Façades

11.28 - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs (cf. Charte) à la région sont interdits.

11.29 - Les arcades sur galerie ou terrasse ne sont pas autorisées.

11.30 - Les colorations exogènes au pays (bleu, vert, gris foncé...) pour les murs en élévation des constructions ne sont pas autorisées.

11.31 - Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

11.32 - Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleur seront disposés de façon à être la moins visible de l'espace public.

11.33 - Les récupérateurs d'eaux pluviales seront enterrés ou intégrés à une construction.

Couleurs des menuiseries

11.34 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes ou pré-teintées.

11.35 - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction sachant que les murs ou enduits peints et les volets ne peuvent avoir la même coloration (le blanc pur étant à exclure).

BATIMENTS ANNEXES

11.36 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles ou d'aspect similaire et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois verticaux de teinte naturelle.

CLOTURES

11.37 - Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

11.38 - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur n'excède pas 1,20 m.
- Les murs traditionnels enduits surmontés d'une grille en fer forgé, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un grillage métallique.

ARTICLE UB12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Non réglementé.

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Le retrait de 12 m que doivent respecter les constructions par rapport aux limites séparatives jouxtant un espace boisé soumis à un risque de feu de forêt devra être engazonné et planté de feuillus peu combustibles ni inflammables sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

13.2 - Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 3 - ZONE 1AU

Zone 1AU, terrains affectés à l'urbanisation organisée

La zone 1AU est concernée par le risque de feu de forêt matérialisée sur le plan de zonage par une trame mouchetée rouge. Au titre de l'article R.123-11-b du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

Cette zone est soumise à l'application de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à la RD 933 un recul de 75 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ce recul 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'intérêts publics ;
- à la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- au changement de destination.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLES 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Opérations d'aménagement

1.1 - Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone définis dans les Orientations d'Aménagement, lorsqu'elles existent.

Constructions

1.2 - Les constructions à usage d'habitation, de commerces ou d'artisanat qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement.

1.3 - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.4 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.5 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.6 - Les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes isolées.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*Opérations d'aménagement*

- 2.1 -** Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) à condition que :
- elles portent sur une superficie minimum de 1 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
 - elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
 - elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3, lorsqu'ils existent.
 - elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager de la bande définie par le retrait de 75 m par rapport à l'axe de la RD 933 et de 10m par rapport à la limite d'emprise du chemin rural sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté conformément à l'article 13.

Constructions

- 2.2 -** Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- 2.3 -** Les équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

ARTICLE 1AU3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**ACCES**

- 3.1 -** Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.
- 3.2 -** Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.
- 3.3 -** Aucun nouvel accès individuel ne sera créé le long de la RD 933.

VOIRIE

3.4 - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

3.5 - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

Les voies en impasse provisoires sont autorisées ; il convient dans ce cas :

- de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement ;
- de prévoir la réaffectation, à terme, de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.

En cas d'impossibilité de réaliser un maillage, à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse dont la longueur, aire de retournement non comprise, ne peut excéder 60 m. Dans ce cas, elles doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

3.6 - Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan et les emprises de voies minimum suivantes seront respectées.

Dans le secteur du Bourg-Sud :

- Voie de desserte, emprise 10 m minimum avec points de passage A et B

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

4.3 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

4.4 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

4.5 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

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

6.1 - Par rapport à la RD 933 classée voie à grande circulation : Les constructions devront s'implanter à 75 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

6.2 - Par rapport au chemin rural : les constructions nouvelles devront s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de la limite d'emprise existante ou projetée du chemin.

6.3 - Par rapport aux autres voies : sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics.

6.4 - Pourront déroger à l'article 6.2 :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les piscines.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise si deux constructions sont édifiées en limite dans le cadre d'un groupe d'habitation.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, le retrait sera au minimum de 3 m ; les balcons et les avant-toits ne sont pas concernés par ce retrait.

7.2 - Toutefois, lorsque les limites séparatives jouxtent un espace boisé soumis à un risque de feu de forêt, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 12 m par rapport à ces limites. Ce retrait devra être traité conformément à l'article 13

7.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...), pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.4 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

La hauteur maximale est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 m. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, dans ce cas, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si celle-ci est supérieure à la hauteur maximum autorisée.

10.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

10.3 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

Toutefois lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

OBJECTIFS

Il s'agit à travers des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations par exemple) de traduire certaines préconisations qui ont été définies dans le cadre de la Charte d'Urbanisme, d'Architecture et de Paysage et de favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie du paysage.

PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

ASPECT ARCHITECTURAL

11.1 - Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Constructions nouvelles

11.2 - Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables (constructions à ossature bois, constructions respectant les principes bioclimatiques...), les prescriptions du présent paragraphe «constructions nouvelles» peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Les constructions qui se prévaudront de ces principes, devront justifier la dérogation aux articles suivants.

Couvertures

11.3 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire de teinte naturelle à dominante rouge à rouge-brun mélangé. Les pentes des toits doivent être comprises entre 37 et 45%. Les tuiles méridionales ou similaires sont interdites.

11.4 - Les constructions d'habitation, inférieures à 200 m² de surface de plancher respecteront le caractère architectural traditionnel dominant dans le pays et auront une volumétrie simple, issue d'un carré, d'un rectangle ou d'un L et seront couvertes par cinq pans de toit maximum.

Pour une construction ayant un étage partiel, celui-ci sera intégré sous la toiture générale de la construction. Les toitures terrasses sont autorisées en accompagnement du volume général sur une surface de 30 m² maximum.

11.5 - Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires à une des limites parcellaires. Si la construction comprend plusieurs faîtages, ceux-ci seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.

11.6 - Des avant-toits généreux (au minimum 50 cm) viendront protéger les façades des intempéries y compris sur les façades pignons sauf en cas de génoise.

11.7 - Les éléments d'énergie renouvelable en toiture (panneaux solaires...) seront positionnés avec le souci de la meilleure insertion et composition possible avec le pan de toit concerné. Au-delà de 70% de recouvrement de la toiture par des panneaux solaires, c'est l'ensemble du toit qui doit être traité dans une homogénéité de panneaux, matériaux ou coloration.

Façades

- 11.8** - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs (cf. Charte) à la région sont interdits.
- 11.9** - Les arcades sur galerie ou terrasse ne sont pas autorisées.
- 11.10** - Les colorations exogènes au pays (bleu, vert, gris foncé...) pour les murs en élévation des constructions ne sont pas autorisées.
- 11.11** - Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.
- 11.12** - Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleur seront disposés de façon à être la moins visible de l'espace public.
- 11.13** - Les récupérateurs d'eaux pluviales seront enterrés ou intégrés à une construction.

Couleurs des menuiseries

- 11.14** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes ou pré-teintées.
- 11.15** - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction sachant que les murs ou enduits peints et les volets ne peuvent avoir la même coloration (le blanc pur étant à exclure).

BATIMENTS ANNEXES

- 11.16** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles ou d'aspect similaire et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois verticaux de teinte naturelle.

CLOTURES

- 11.17** - Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, lorsqu'elles sont nécessaires et afin de préserver l'ouverture visuelle faisant référence à la typologie de l'airial, elles devront respecter les dispositions suivantes :

- Prioritairement, les clôtures seront intégrées de manière à constituer un espace clos autour d'une fonction (habitation, piscine, potager, ...), implanté dans l'espace ouvert que constitue l'airial. Dans ce cas, elles seront traitées soit avec une clôture à base de lattes de bois verticales dite «clôture girondine», soit avec un grillage métallique excluant les potelets béton. Dans les deux cas, la hauteur de la clôture n'excédera pas 1,50 m.
- Tant en limites d'emprises publiques qu'en limites séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un fossé traditionnel (Barrat) avec dougue pouvant être plantée d'essences champêtres (arbres et arbustes) soit d'un grillage métallique excluant les potelets béton d'une hauteur n'excédant pas 1,50 m et pouvant être ponctuellement et de manière aléatoire accompagné d'arbustes d'essences champêtres à port libre (non taillé) afin de préserver les points de vue sur les jardins.

ARTICLE 1AU12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

♦ CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT

- 12.2** - Pour les constructions nouvelles, il est exigé un minimum de 2 emplacements (garage ou aire aménagée) pour chaque logement.

Dans tous les cas, il sera exigé au minimum un emplacement supplémentaire pour quatre logements à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.

◆ AUTRES CAS

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places pouvant être répartis dans la zone de stationnement.

13.2 - Dans les opérations d'aménagement un minimum de 25 % de la surface du terrain doit être aménagé en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

Il pourra être envisagé une répartition différente des 25 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié : haies champêtres constituant les limites d'opération ; emprises plantées des voies.

13.3 - Sur chaque parcelle individuelle, il sera demandé un minimum de 50 % d'espace vert planté.

13.4 - Le retrait de 12 m que doit respecter les constructions par rapport aux limites séparatives qui jouxtent un espace boisé devra être engazonné et planté de feuillus peu combustibles ni inflammables sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

13.5 - Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.

13.6 - L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble.

13.7 - Les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 75 m par rapport à l'axe de la RD 933 seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbres et arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé) : pins, chênes, ...

13.8 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage ou figurant dans les orientations d'aménagement devront être obligatoirement effectuées conformément aux prescriptions suivantes :

Dans les espaces collectifs ou publics

L'occupation du sol des espaces collectifs ou publics devra comporter :

- La bande boisée le long de la RD 933 et du chemin rural: cette bande sera engazonnée et plantée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre).
- Les plantations d'alignement le long des voies de desserte : les voies de desserte devront être obligatoirement plantées d'arbres et d'arbustes conformément au document n°3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 4 - ZONE A

Zone A : espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols

La zone A est située au contact d'une zone concernée par le risque de feu de forêt matérialisée sur le plan de zonage par une trame mouchetée rouge. Au titre de l'article R.123-11-b du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

Cette zone est soumise à l'application de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à la RD 933 un recul de 75 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ce recul 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'intérêts publics ;
- à la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- au changement de destination.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Toutes les constructions et installations autres que celles nécessaires et liées à l'exploitation agricole sont interdites.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - Les constructions et bâtiments à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole de la zone.

2.2 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole de la zone et à condition que ces dernières se situent à une distance maximum de 50 m comptée en tout point du bâtiment d'exploitation.

2.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires :

- aux services publics,
- aux services d'intérêt collectif,

à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

ARTICLE A3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1 - Non réglementé.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT***Eaux usées domestiques et industrielles***

4.2 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

4.3 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Eaux pluviales

4.4 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

4.5 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

6.1 - Par rapport à la RD 933 classée voie à grande circulation : Les constructions devront s'implanter à 75 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

6.2 - Par rapport aux voies départementales : Les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait par rapport à l'axe des voies.

6.3 - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas 6.2 et 6.3:

- les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif,
- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m minimum des limites séparatives.

7.2 - Toutefois, lorsque les limites séparatives jouxtent un espace boisé soumis à un risque de feu de forêt, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 12 m par rapport à ces limites. Ce retrait devra être traité conformément à l'article 13.

7.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif (poste de transformation électrique,...), pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.4 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8 m mesurés du sol naturel au faîtage. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, dans ce cas, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si celle-ci est supérieure à la hauteur maximum autorisée.

10.2 - Il n'est pas fixé de règle pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, ...).

10.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole et dans le paysage.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

11.1 - Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Constructions existantes

11.2 - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter la charte d'urbanisme, d'architecture et de paysage du Gabardan qui établit des préconisations visant à assurer leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

Constructions anciennes

Couvertures

11.3 - Les couvertures des constructions réalisées en tuiles "canal" doivent être conservées et restaurées.

11.4 - Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature (tuiles Marseille) ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art. Dans le cadre d'une extension, celle-ci se fera par prolongement strict du pan de toiture existant.

11.5 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

11.6 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur intégration au paysage urbain soit étudiée avec soin et qu'ils s'intègrent à la pente des toitures, en privilégiant les solutions non visibles depuis l'espace public.

Façades

11.7 - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades.

11.8 - A l'exception des maisons à pans de bois, les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

11.9 - Les volets en bois existants des fenêtres devront être restaurés ou remplacés en utilisant du bois et en respectant une ouverture à la française.

11.10 - Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleur seront disposés de façon à être la moins visible de l'espace public.

11.11 - Les récupérateurs d'eaux pluviales seront enterrés ou intégrés à une construction.

11.12 - Les bardages et isolations par l'extérieur de nature à cacher ou effacer la modénature d'une façade (saillies, sculpture, bandeaux, encadrements de baies, corniche, génoise... ...) ne sont pas autorisés.

Epidermes

11.13 - Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés.

11.14 - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

11.15 - Les façades des constructions dont les maçonneries sont conçues pour être protégées par un enduit (moellons, garluche) devront conserver cette protection.

11.16 - Pour les constructions anciennes caractéristiques du XIX^{ème} Siècle (Constructions d'inspiration éclectique définie dans la charte d'urbanisme, d'architecture et de paysage du Gabardan) : conserver les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages de baies.

11.17 - Les enduits seront de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

11.18 - Les enduits ciment sont interdits.

Charpente, menuiseries et boiseries extérieures

11.19 - Pour les constructions anciennes caractéristiques du XIX^{ème} Siècle (Constructions d'inspiration éclectique définie dans la charte d'urbanisme, d'architecture et de paysage du Gabardan) : les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

Couleurs des menuiseries

11.20 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes ou pré-teintées.

11.21 - Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

Constructions nouvelles

11.22 - Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables (constructions à ossature bois, constructions respectant les principes bioclimatiques...), les prescriptions du présent paragraphe «constructions nouvelles» peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Les constructions qui se prévaudront de ces principes, devront justifier la dérogation aux articles suivants.

Couvertures

11.23 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire de teinte naturelle à dominante rouge à rouge-brun mélangé. Les pentes des toits doivent être comprises entre 37 et 45%. Les tuiles méridionales ou similaires sont interdites.

11.24 - Les constructions d'habitation, inférieures à 200 m² de surface de plancher respecteront le caractère architectural traditionnel dominant dans le pays et auront une volumétrie simple, issue d'un carré, d'un rectangle ou d'un L et seront couvertes par cinq pans de toit maximum.

Pour une construction ayant un étage partiel, celui-ci sera intégré sous la toiture générale de la construction. Les toitures terrasses sont autorisées en accompagnement du volume général sur une surface de 30 m² maximum.

11.25 - Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires à une des limites parcellaires. Si la construction comprend plusieurs faîtages, ceux-ci seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.

11.26 - Des avant-toits généreux (au minimum 50 cm) viendront protéger les façades des intempéries y compris sur les façades pignons sauf en cas de génoise.

11.27 - Les éléments d'énergie renouvelable en toiture (panneaux solaires...) seront positionnés avec le souci de la meilleure insertion et composition possible avec le pan de toit concerné. Au-delà de 70% de recouvrement de la toiture par des panneaux solaires, c'est l'ensemble du toit qui doit être traité dans une homogénéité de panneaux, matériaux ou coloration.

Façades

11.28 - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs (cf. Charte) à la région sont interdits.

11.29 - Les arcades sur galerie ou terrasse ne sont pas autorisées.

11.30 - Les colorations exogènes au pays (bleu, vert, gris foncé...) pour les murs en élévation des constructions ne sont pas autorisées.

11.31 - Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

11.32 - Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleur seront disposés de façon à être la moins visible de l'espace public.

11.33 - Les récupérateurs d'eaux pluviales seront enterrés ou intégrés à une construction.

Couleurs des menuiseries

11.34 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes ou pré-teintées.

11.35 - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction sachant que les murs ou enduits peints et les volets ne peuvent avoir la même coloration (le blanc pur étant à exclure).

BATIMENTS ANNEXES

11.36 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles ou d'aspect similaire et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois verticaux de teinte naturelle.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES AGRICOLES

11.37 - Les bâtiments d'activités agricoles etc..., s'ils sont réalisés, pourront être réalisés en bardage métallique.

11.38 - Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pur est interdit. Pour un même type de matériau, une seule couleur sera admise par bâtiment.

11.39 - Les couleurs des façades doivent rester en harmonie soit avec les constructions avoisinantes soit vis-à-vis des teintes dominantes du paysage où s'implantent les constructions.

11.40 - Les parois et les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

CLOTURES

11.41 - Les clôtures non liées à l'agriculture ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires, elles devront répondre aux conditions suivantes :

11.42 - Elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages métalliques, soit de haies vives éventuellement doublées d'un grillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

11.43 - Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.

ARTICLE A12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Non réglementé.

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Le retrait de 12 m que doivent respecter les constructions par rapport aux limites séparatives jouxtant un espace boisé soumis à un risque de feu de forêt devra être engazonné et planté de feuillus peu combustibles ni inflammables sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

13.2 - Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 5 - ZONE N

La zone N, espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux.

La zone N est concernée par le risque de feu de forêt matérialisée sur le plan de zonage par une trame mouchetée rouge. Au titre de l'article R.123-11-b du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

Cette zone est soumise à l'application de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à la RD 933 un recul de 75 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ce recul 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'intérêts publics ;
- à la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- au changement de destination.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les hangars destinés à abriter le matériel nécessaire à l'activité forestière à condition d'être localisés en continuité de zones déjà bâties et d'être proportionnés au matériel à abriter.

2.2 - L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas 250 m² de surface de plancher par unité foncière.

2.3 - Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés à condition qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes qu'elles se situent à proximité immédiate de celles-ci et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

2.4 - Les constructions et installations techniques nécessaires :

- aux services publics
- aux services d'intérêt collectif

à condition de ne pas porter atteinte au site.

2.5 - Les équipements d'infrastructure (chemins de randonnée, piste cyclable, ...) ainsi que les équipements de superstructure de moins de 20 m² liés à une activité de sport, de tourisme ou de loisirs à condition de ne pas porter atteinte au site.

Divers

2.6 - Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou de profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m, à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE N3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - En l'absence de réseau public, les constructions ou installations doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Eaux pluviales

4.3 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

4.4 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

6.1 - Par rapport à la RD 933 classée voie à grande circulation : Les constructions devront s'implanter à 75 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

6.2 - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres par rapport à l'axe des voies publiques et privées et des espaces publics.

Pourront déroger aux règles fixées à l'alinéa (6.2) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
- les piscines.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 8 m minimum des limites séparatives.

7.2 - Toutefois, lorsque les limites séparatives jouxtent un espace boisé soumis à un risque de feu de forêt, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 12 m par rapport à ces limites. Ce retrait devra être traité conformément à l'article 13.

7.3 - Pourront déroger aux règles fixées à l'alinéa 7.1 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
- les piscines

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance séparant deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 12 m.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7 m mesurée du sol naturel au faîtage. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, dans ce cas, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si celle-ci est supérieure à la hauteur maximum autorisée.

10.2 - Les constructions et installation techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

◆ OBJECTIFS

Il s'agit de traduire certaines préconisations qui ont été définies dans le cadre de la Charte d'Urbanisme, d'Architecture et de Paysage et de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement forestier et dans le paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

Les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Constructions existantes

11.1 - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter la charte d'urbanisme, d'architecture et de paysage du Gabardan qui établit des préconisations visant à assurer leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

Constructions anciennes

Couvertures

11.2 - Les couvertures des constructions réalisées en tuiles "canal" doivent être conservées et restaurées.

11.3 - Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature (tuiles Marseille) ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art. Dans le cadre d'une extension, celle-ci se fera par prolongement strict du pan de toiture existant.

11.4 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

11.5 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur intégration au paysage urbain soit étudiée avec soin et qu'ils s'intègrent à la pente des toitures, en privilégiant les solutions non visibles depuis l'espace public.

Façades

11.6 - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades.

11.7 - A l'exception des maisons à pans de bois, les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

11.8 - Les volets en bois existants des fenêtres devront être restaurés ou remplacés en utilisant du bois et en respectant une ouverture à la française.

11.9 - Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleur seront disposés de façon à être la moins visible de l'espace public.

11.10 - Les récupérateurs d'eaux pluviales seront enterrés ou intégrés à une construction.

11.11 - Les bardages et isolations par l'extérieur de nature à cacher ou effacer la modénature d'une façade (saillies, sculpture, bandeaux, encadrements de baies, corniche, génoise... ...) ne sont pas autorisés.

Epidermes

11.12 - Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés.

11.13 - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

11.14 - Les façades des constructions dont les maçonneries sont conçues pour être protégées par un enduit (moellons, garluche) devront conserver cette protection.

11.15 - Pour les constructions anciennes caractéristiques du XIXème Siècle (Constructions d'inspiration éclectique définie dans la charte d'urbanisme, d'architecture et de paysage du Gabardan) : conserver les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages de baies.

11.16 - Les enduits seront de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

11.17 - Les enduits ciment sont interdits.

Charpente, menuiseries et boiserie extérieures

11.18 - Pour les constructions anciennes caractéristiques du XIXème Siècle (Constructions d'inspiration éclectique définie dans la charte d'urbanisme, d'architecture et de paysage du Gabardan) : les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

Couleurs des menuiseries

11.19 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes ou pré-teintées.

11.20 - Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

Constructions organisées sous la forme d'un arial

=> Dans le cas d'une restauration

Volume

11.21 - La volumétrie initiale du bâti sera conservée ainsi que les matériaux mis en œuvre à l'origine.

Couvertures

11.22 - Les tuiles seront exclusivement en tuile «canal» ou de Marseille en fonction de la typologie architecturale concernée. Toutes les autres tuiles mécaniques à emboîtement sont interdites.

11.23 - Les couvertures des constructions réalisées en tuiles «canal» doivent être conservées et restaurées.

11.24 - Les couvertures existantes réalisées en tuile de Marseille devront être restaurées conformément aux règles de l'Art.

11.25 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

11.26 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires seront prioritairement implantés au sol. Néanmoins, ils pourront être autorisés sous réserve que leur intégration au paysage soit étudiée avec soin et qu'ils s'intègrent à la pente des toitures, en privilégiant les solutions non visibles depuis l'espace public.

11.27 - Les cheminées d'origine seront conservées et restaurées.

Façades

11.28 - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades.

11.29 - Les percements nouveaux devront respecter le rythme et l'alignement des baies existantes. Ils devront s'intégrer à la structure du colombage ou du bardage bois.

11.30 - Les volets en bois existants des fenêtres devront être restaurés ou remplacés à l'identique, les volets roulants étant proscrits.

11.31 - Lors de la réfection des enduits de façade, les baguettes en plastique seront proscrites.

11.32 - Les pompes à chaleur seront disposées de façon à être la moins visible de l'espace public.

11.33 - Les récupérateurs d'eaux pluviales seront enterrés ou intégrés à une construction.

Epidermes

11.34 - Les façades des constructions dont les maçonneries sont conçues pour être protégées par un enduit devront conserver cette protection.

11.35 - Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique et dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

11.36 - Les enduits ciment sont interdits.

11.37 - Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées. Les façades, composées de pans de bois dont les intervalles sont remplis de torchis ou de briques plates, sont destinées à être conservées.

Couleurs des menuiseries

11.38 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes. Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries et les volets : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues non brillantes pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé

=> Dans le cas d'une extension

11.39 - Le plan de la partie étendue sera de forme simple, carré ou rectangulaire, sans saillie. Afin de préserver la volumétrie initiale du bâti, l'extension ne sera pas plus haute que le bâtiment auquel elle s'accroche. Elle se fera par prolongement strict du pan de toiture existant ou bien par adjonction d'une trame constructive complète de ce bâtiment. Les extensions auront les mêmes pentes et matériaux de toiture que le bâtiment d'origine. Les arcades maçonnées sont interdites. Le traitement de la façade, des ouvertures et des menuiseries reprendront les teintes, séquences et dimensions du bâtiment principal. Si un traitement par bardage bois est souhaité, il reprendra la mise en œuvre local de cette typologie constructive.

BATIMENTS ANNEXES

11.40 - Dans le cas où les constructions sont organisées sous la forme d'un arial, les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités à base de bardages verticaux en bois.

Dans les autres cas, les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles ou d'aspect similaire et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois verticaux de teinte naturelle.

CLOTURES

11.41 - Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, lorsqu'elles sont nécessaires et afin de préserver l'ouverture visuelle caractéristique de la typologie de l'airial, elles devront respecter les dispositions suivantes :

11.42 - Prioritairement, les clôtures seront intégrées de manière à constituer un espace clos autour d'une fonction (habitation, piscine, potager, ...), implanté dans l'espace ouvert que constitue l'airial. Dans ce cas, elles seront traitées soit avec une clôture à base de lattes de bois verticales dite «clôture girondine», soit avec un grillage métallique excluant les potelets béton. Dans les deux cas, la hauteur de la clôture n'excèdera pas 1,50 m.

11.43 - Tant en limites d'emprises publiques qu'en limites séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un fossé traditionnel (Barrat) avec dougue pouvant être plantée d'essences champêtres (arbres et arbustes) soit d'un grillage métallique excluant les potelets béton d'une hauteur n'excédant pas 1,50 m et pouvant être ponctuellement et de manière aléatoire accompagné d'arbustes d'essences champêtres à port libre (non taillé) afin de préserver les points de vue sur les jardins.

=> Dans les secteurs soumis au risque feu de forêt

11.44 - Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

ARTICLE N12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Non réglementé.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse.

13.3 - Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.4 - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

13.5 - Le retrait de 12 m que doivent respecter les constructions par rapport aux limites séparatives jouxtant un espace boisé soumis à un risque de feu de forêt devra être engazonné et planté de feuillus peu combustibles ni inflammables sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

13.6 - Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.

