

Commune de Camps la Source



Camps la Source
Village de la Provence Verte

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°7

Dossier d'approbation

2. Règlement



Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1489, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr

	Page
Titre 1 : dispositions générales	2
Titre 2 : dispositions applicables aux zones urbaines	11
Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone UA	12
Chapitre 2 : dispositions applicables à la zone UB	18
Chapitre 3 : dispositions applicables à la zone UC	24
Chapitre 4 : dispositions applicables à la zone UF	31
Titre 3 : dispositions applicables aux zones à urbaniser	35
Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone 1AU	36
Chapitre 2 : dispositions applicables à la zone 2AU	42
Titre 4 : dispositions applicables aux zones agricoles	47
Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone A	48
Titre 5 : dispositions applicables aux zones naturelles	53
Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone N	54
Annexes	60

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément au 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 CAMPS LA SOURCE

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II :

a/ la zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA au plan.

Elle comprend un secteur UAp au sein duquel les panneaux photovoltaïques en toitures sont autorisés.

b/ la zone UB délimitée par un tireté est repérée par l'indice UB au plan.

Elle comprend un secteur UBp correspondant à un pôle d'équipements publics.

c/ la zone UC délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC au plan comportant un secteur UCn1 et un secteur UCn2

d/ la zone UF délimitée par un tireté est repérée par l'indice UF au plan.

2. Les zones AU dites à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III :

a/ la zone 1AU délimitée par un tireté est repérée par l'indice 1AU au plan.

b/ la zone 2AU délimitée par un tireté est repérée par l'indice 2AU au plan.

3. La zone agricole, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV, est une zone repérée sur le plan par un tireté et un indice A au plan. Elle comprend un secteur Ap inclus dans le périmètre de protection du captage.

4. La zone naturelle, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V est une zone repérée sur le plan par un tireté et un indice N au plan. Elle comprend :

- un secteur Nea dit zone naturelle environnementale et agricole
- un secteur Nh dit zone naturelle habitée
- un secteur Nt accueillant des équipements équestres.
- un secteur Np de protection du captage.
- un secteur Npv spécifiquement réservé à l'implantation d'un parc photovoltaïque

Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques

Les documents graphiques comportent également :

- les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- une zone non aedificandi au titre des espaces naturels sensibles du Conseil Général.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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 de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 4 - BATIMENTS SINISTRES

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants droits à titre gratuit procèdent à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, les possibilités maximales d'occupation du sol fixées à l'article 14 des dits règlements peuvent être dépassées pour permettre d'atteindre une surface de plancher développée hors œuvre correspondant à celle existante avant destruction. De même, des modulations aux prescriptions d'emprise et de hauteur peuvent être admises dans la limite des caractéristiques des constructions sinistrées.

ARTICLE 5 - DÉFINITIONS

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- Alignement :

Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

- Annexe :

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

- Cabanisation :

Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité »

- Clôture : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

- Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement (maternelle, primaire et secondaire),
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et

d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraites (EHPAD)....,

- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les cimetières
- les parcs d'exposition,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...)

- Construction à usage d'artisanat :

Bâtiment où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

- Constructions à usage de commerce :

Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie "commerce" alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie "bureaux". De même, une pharmacie relève de la catégorie "commerce" tandis qu'un cabinet médical relève pour sa part de la catégorie "bureaux".

- Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol se définissant comme la projection verticale d'un volume de construction, ne rentrent en compte dans le calcul de l'emprise au sol que les constructions générant un volume (ex : habitation, garage, cuisine d'été couverte, etc...). Les constructions générant une imperméabilisation potentielle mais ne constituant pas un volume stricto sensu comme les terrasses non couvertes, les piscines, les voies d'accès et les aires de stationnement des véhicules ne sont en revanche pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

- Emprises publiques : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

- Espace boisé classé :

Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Espace libre :

Les espaces libres (articles 12 du règlement) s'entendent comme les parties du terrain libres de toute construction générant de l'emprise au sol (habitation, annexes fermées, etc...) et de

tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aire de stationnement, terrasse, , etc...). Le calcul du coefficient d'espace libre se fait donc par la déduction, à l'échelle du terrain de référence, de l'emprise au sol des constructions et de l'emprise au sol de ces divers aménagements.

- Installation classée pour la protection de l'environnement :

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

- Lotissement :

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

- Sol naturel :

Il s'agit du sol existant avant travaux.

- Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

donnant sur l'extérieur ;

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

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

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

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

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

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

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

- Terrain ou unité foncière : parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES EN TOITURES

Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques peuvent être autorisées si elles sont peu perceptibles depuis l'espace public et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité d'un paysage naturel et urbain. Afin de conserver l'aspect extérieur d'une toiture traditionnelle en tuile, les panneaux doivent être installés à 0,5 m du faîtage et des tuiles de rives. L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande. Le fractionnement (effet post-it) est proscrit. Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex : câbles, tuyaux...) doivent être intégrés ou masqués. En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit (en intégration ou en surimposition). Les panneaux rehaussés sur châssis incliné ou « béquille » sont interdits. En cas de toiture plate, les installations sur châssis incliné sont autorisées sous réserves de ne pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE 7 – RÉGIMES DÉROGATOIRES POUR L'ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR ET LA PROTECTION CONTRE LE RAYONNEMENT SOLAIRE

En application de l'article R.152-6 du Code de l'Urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur. L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

En application de l'article R.152-7 du Code de l'Urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

En application de l'article R.152-8 du Code de l'Urbanisme, la mise en œuvre cumulée des dérogations prévues aux articles R. 152-6 et R. 152-7 ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le plan local d'urbanisme.

En application de l'article R.152-9 du Code de l'Urbanisme, la surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

En bordure de la route départementale 12, la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur et de protections contre le rayonnement solaire ne doivent pas générer de saillies sur le domaine public départemental.

ARTICLE 8 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

1. Règles générales

Toute augmentation de ruissellement pluvial induite par de nouvelles imperméabilisations de sol (création ou extension de constructions, infrastructures, aires de stationnement, terrasses, etc...) doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux à la parcelle.

Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'assainissement collectif ou aux dispositifs d'assainissement individuel est interdit.

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle. Une dérogation pourra être accordée pour autoriser un raccordement au réseau public, sous réserve de l'impossibilité avérée de l'infiltration des eaux sur place.

En toutes circonstances, les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et ne doivent pas porter préjudice au voisinage.

Les raccordements à la voie publique ou privée de desserte du terrain comporteront des dispositifs de canalisation des eaux de ruissellement permettant d'éviter tout déversement d'eau et de matériaux sur la chaussée.

2. Calcul de la compensation des surfaces imperméabilisées

Les volumes de compensation à l'imperméabilisation à prévoir devront permettre d'assurer une rétention d'au minimum 100 litres par m² de surface imperméabilisée, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette) si elle est supprimée.

3. Règles de conception

Les techniques de rétention classiques sont les bassins de rétention et/ou d'infiltration à ciel ouvert ou enterrés. Différentes techniques alternatives peuvent être mises en œuvre :

- A l'échelle de la construction : toitures terrasses
- A l'échelle de la parcelle : noues, fossés, tranchées drainantes/filtrantes
- Au niveau des voiries : chaussées à structure réservoir, chaussées poreuses pavées ou à enrobés drainants, extensions latérales de la voirie (fossés, noues)
- A l'échelle d'un lotissement : bassins à ciel ouvert ou enterrés, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration

Le débit de fuite dans le réseau public des ouvrages de rétention devra être dimensionné pour être inférieur au débit généré par la pluie d'occurrence biennale avant l'imperméabilisation de l'unité foncière.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation des eaux devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager. Elles seront présentées au service gestionnaire pour validation.

La conception des ouvrages sera étudiée afin que l'entretien soit facilité et que tout dysfonctionnement soit rapidement détectable. Afin de permettre une meilleure lisibilité du dossier, les filières retenues seront présentées par un synoptique des ouvrages, en plan et en coupe, mentionnant les grandeurs caractéristiques des ouvrages. Pour les ouvrages « en série », un profil hydraulique permettra de valider l'altimétrie du projet. Un plan de masse du projet sera réalisé avec la localisation des ouvrages de compensation ainsi que les sens d'écoulements et le réseau pluvial, notamment le trajet prévisible des écoulements en cas d'événements

4. Opérations groupées

Dans le cadre des opérations groupées, les ouvrages de stockage devront nécessairement être communs à l'ensemble de l'opération et dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chacun des lots.

5. Entretien des installations

Le gestionnaire pourra librement veiller au bon fonctionnement du réseau d'assainissement pluvial, sur le domaine public et privé. Tout propriétaire d'un réseau d'assainissement pluvial sera tenu :

- De maintenir son réseau dans un bon état de fonctionnement
- D'avertir le gestionnaire de tout acte (installation, aménagement, travaux...) s'y rapportant
- De garantir l'accès du gestionnaire au réseau

- De réaliser, en cas de besoin, les travaux nécessaires au bon fonctionnement de son réseau.

Cet entretien relève de la responsabilité du propriétaire du fonds raccordé qui, par ses propres moyens ou par délégation, conduit les opérations de vérification et d'entretien requises par les équipements.

Les projets dont l'emprise au sol totale cumulée à la surface du bassin versant intercepté est supérieure à un hectare sont soumis à dossier loi sur l'Eau. A ce titre ils devront respecter la doctrine de la Mission Interservices de l'Eau et de la Nature (MISEN) du Var sur la rubrique 2150 de la nomenclature IOTA. Ils prévoient des dispositions utiles pour traiter des pollutions accidentelles ou chroniques en fonction des projets et du temps de vidange des ouvrages de rétention, notamment au regard de la problématique sanitaire et en cas de phénomènes pluvieux successifs.

Les dispositions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux aménagements de la voirie départementale. Ces aménagements restent soumis à la loi sur l'Eau.

Afin de lutter contre le risque de prolifération des moustiques :

- Les terrasses à plots sont interdites
- Les toitures terrasses présenteront une planéité ou une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux de pluie avec des pissettes en un point bas au ras du sol
- Les bassins de rétention devront être conçus afin de permettre une vidange dans un délai maximal de 72 h
- Les cuves de récupération d'eaux pluviales seront hermétiques aux insectes

ARTICLE 9 – GESTION DES EAUX DE PISCINE

1/ Eaux de lavage de filtre et eaux de nettoyage du bassin.

Les eaux de lavage de filtre et les eaux de nettoyage du bassin seront évacuées via le réseau collectif d'assainissement des eaux usées, avec une limitation de débit de 5 litres/seconde. En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, ces eaux seront évacuées sur la parcelle par infiltration (épandage ou puits) après mise en place d'un système de cartouche filtrante.

2/ Eaux de vidange du bassin.

Les eaux de vidange des bassins seront évacuées via le réseau d'eaux pluviales (canalisations, fossés, vallons) après neutralisation du désinfectant. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ces eaux seront évacuées sur la parcelle par infiltration (épandage ou puits) après neutralisation du désinfectant.

3/ L'évacuation des eaux de piscine ne doit pas entraîner d'écoulements intempestifs sur les propriétés voisines.

ARTICLE 10 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Outre le corps de règle défini pour chacune des zones du PLU, les dispositions générales suivantes sont à respecter :

1/ Les constructions doivent être édifiées préférentiellement en matériaux traditionnels de l'architecture provençale. Les matériaux modernes peuvent être utilisés à la condition d'une parfaite intégration architecturale et paysagère.

2/ Murs de soutènement.

Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres de pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limités à 1,5 m de hauteur. Les restanques et murs en pierres sèches existants sont à conserver. La distance comptée horizontalement entre deux murs de soutènement successifs doit être égale à la hauteur du mur de soutènement le plus haut. La réalisation de murs de soutènement dits cyclopéens (grosses pierres équarries ou non, agencées ou simplement entreposées) est interdite.

3/ Pour les piscines, l'encastrement complet dans le terrain naturel est à privilégier. La margelle doit être dans une teinte proche de la couleur naturelle des pierres locales et le revêtement du fond doit être choisi dans des nuances permettant une optimisation de l'intégration paysagère des piscines en bannissant les couleurs vives et criardes.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone à forte densité bâtie en ordre continu à l'alignement des voies correspond au centre village dont il convient de respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales existantes. La zone UA comporte un secteur UAp au sein duquel l'implantation de panneaux photovoltaïques en toitures est autorisée.

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

RAPPEL

- les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière, à la fonction d'entrepôt
- les constructions destinées à l'artisanat, à l'exception de celles visées à l'article UA 2
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol et les parcs d'attraction soumis au régime des installations et travaux divers
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs
- le stationnement isolé de caravanes
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve de ne générer aucune gêne pour les constructions avoisinantes
- l'extension, l'aménagement ou la restauration de bâtiments existants, sous réserve du respect des règles définies aux articles 3 à 14 ci-après
- le changement de destination des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère résidentiel de la zone,
- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes,
- les piscines sur les parcelles supportant une construction à usage d'habitation,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- les abris de jardin, à la condition de ne pas excéder une surface de 10m²

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2 - voirie

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UA 2 et requérant l'eau potable doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

2 - Assainissement

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise à l'article UA 2 et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

3 - Autres installations techniques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes, à créer ou à modifier. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises ou imposées, si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnancement des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les constructions doivent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre, soit en ordre discontinu avec obligation de jouxter l'une des limites séparatives, notamment celle où une construction voisine est existante,

2. Au delà de 15 mètres de profondeur, la distance comptée horizontalement, de tout point d'une construction au point bas le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence entre ces deux points sans ne jamais pouvoir être inférieure à 4 mètres.

3. Toutefois, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction qui ne serait pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais ne pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE UA 8 - EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

Tout point de construction **à l'égout du toit** ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

La différence de hauteur entre deux constructions mitoyennes ou deux volumes de la même construction ne doit pas excéder un mètre. La hauteur ne doit pas être inférieure à R+1 et supérieure à 11 mètres (voir croquis C en annexe). La hauteur minimale des constructions à usage d'équipement collectif n'est pas réglementée.

Des modulations de ces dispositions sont admises pour prendre en compte les caractéristiques techniques des équipements d'infrastructure et la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne correspondant pas à ces règles.

Tout projet de surélévation devra faire l'objet d'un plan d'épandage et d'intégration architecturale et paysagère garantissant l'intégration du bâti par rapport à son voisinage.

ARTICLE UA 10 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles ou les réparations doivent être effectuées de manière à ne pas compromettre la structure bâtie et le caractère traditionnel du centre ancien, ainsi que les perspectives urbaines. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Tous les travaux de réfection ou de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable exemptés du permis de construire. Ils devront toutefois respecter le plan façade figurant en annexe du présent règlement.

Les antennes paraboliques dont le diamètre est supérieur à 1 mètre sont également soumises à déclaration préalable exemptés du permis de construire et doivent respecter les prescriptions énoncées ci-après.

2. Ouvrages techniques

En ce qui concerne ces ouvrages techniques divers :

- le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.
- ils seront soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs, dont on s'inspirera pour leur réalisation de manière à parfaire leur intégration, soit édifiés à côté d'ouvrages existants de manière à former un ensemble cohérent.
- chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration préalable ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

3. Les matériaux

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles. La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit en outre respecter le nuancier de couleurs déposé et consultable en mairie.

L'emploi de matériaux à nu destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois. Les constructions et parements en bois ou en métal sont interdits.

Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions principales.

Les enduits doivent respecter la couleur des matériaux locaux (pierres, terre) et repris dans une harmonisation contextuelle. La couleur blanc pur, très impactante et étrangère à l'architecture provençale est interdite, tout comme la couleur noire. Les menuiseries blanc pur ne seront éventuellement possibles qu'en réhabilitation pour respecter l'existant. Les portes d'entrée et les portes de garage blanc pur ou noir sont également interdites. Toute nouvelle construction devra proposer des couleurs conformes au nuancier communal, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et les murs de clôture (portail et portillon inclus). Les matériaux d'imitation sont interdits. Toute nouvelle construction d'annexe devra avoir une cohérence architecturale avec le bâti principal.

4. Les façades

Pour les façades donnant sur le domaine public, elles n'ont qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol. Le plan façade figurant en annexe du présent règlement devra être respecté.

Les façades seront enduites et teintées en conformité avec le nuancier communal déposé et consultable en mairie. Seuls les enduits talochés ou redressés à la truelle sont admis. Les enduits dits "tyroliens" ou projetés mécaniquement sont interdits. Les façades peuvent cependant être lissées au mortier de chaux naturelle, sans emploi de ciment foncé.

Toutes les menuiseries : persiennes, fenêtres, portes, portillons etc.. ainsi que les grilles seront peintes en référence au nuancier communal.

Les infrastructures liées au confort des constructions doivent être placées préférentiellement sur les façades opposées au domaine public (climatiseurs notamment). Les boîtes aux lettres seront intégrées aux constructions.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales et gouttières doivent être en zinc ou en fonte et placées verticalement.

Les antennes paraboliques en façade visible à partir du domaine public sont interdites et les immeubles doivent être préférentiellement équipés d'antennes collectives.

5. Les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges et les façades présenteront des proportions harmonieuses favorisant la conservation des pleins et des vides. Les fenêtres et les volets seront en bois, et teintés selon le nuancier déposé en mairie.

Les baies doivent être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés et des volets roulants. Elles sont à lames rases pour la partie d'habitation, pleines et sans barre ni écharpe pour les annexes (voir annexes illustrées dans le P.A.D.D.).

6. Les toitures

Les toitures seront généralement à deux pentes opposées ou égales. Elles présenteront dans tous les cas un pendage inférieur ou égal à 30%.

Les toitures-terrasses sont interdites. Toutefois, les terrasses tropéziennes sont autorisées sous réserve qu'elles se situent à un minimum d'1 mètre en retrait de la génoise, qu'elles soient édifiées dans le respect du volume d'une toiture traditionnelle, et qu'elles soient limitées à un seul pan de toit.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes "canal" dont le ton s'harmonisera par le réemploi de tuiles anciennes, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale. Tout autre type de couverture est pros crit.

La pose sur plaque ondulées de fibre-ciment est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles.

En zone UA, les panneaux de production d'énergie photovoltaïque et les panneaux solaires sont interdits.

Dans le secteur UAp ces panneaux sont autorisés à la condition de respecter les conditions d'implantation et d'intégration paysagère précisées dans les dispositions générales du règlement.

7. Les superstructures

Toute superstructure au delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminée;

Les souches de cheminée pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuyaux fibrociment ou de tôle.

8. Les locaux commerciaux

Les devantures des commerces ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Les devantures seront monochrome dans un ton et couleur en harmonie avec les façades et vitrines voisines.

Les devantures doivent être établies à 15 centimètres au moins de l'embrasure des portes et fenêtres. Quant aux coffres de devanture, ils ne doivent pas être en saillie en façade.

9 Les clôtures

Dans ce centre ancien, les clôtures sur rue ne peuvent être qu'un élément maçonné comportant ou non des ouvertures (portes, portails, portillons). Les grillages, brise-vue, canisses et les murs en bois à l'alignement ne sont donc pas admis.

La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,80 mètres. Leurs teintes et enduits doivent être conformes au nuancier communal déposé et consultable en mairie.

Les murs existants en pierre doivent être maintenus et restaurés.

ARTICLE UA 11 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant aux documents graphiques comme tels.

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

CHAPITRE II - ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone de moyenne densité, bâtie en ordre discontinu, est proche du centre village. Elle est affectée aux habitations, ainsi qu'aux équipements collectifs.

Il existe également un secteur UBp correspondant au pôle d'équipement public au pied du village qui comporte des prescriptions particulières d'implantation des constructions illustrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière, à la fonction d'entrepôt
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol et les parcs d'attraction soumis au régime des installations et travaux divers
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs
- le stationnement isolé de caravanes
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve de ne générer aucune gêne pour les constructions avoisinantes
- l'extension, l'aménagement ou la restauration de bâtiments existants, sous réserve du respect des règles définies aux articles 3 à 14 ci-après
- le changement de destination des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère résidentiel de la zone,
- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes,
- les piscines sur les parcelles supportant une construction à usage d'habitation,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- les abris de jardin, à la condition de ne pas excéder une surface de 10m²

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout chemin privé débouchant sur un chemin communal sera revêtu afin de stabiliser le sol de ce chemin sur une distance au moins égale à 10 mètres.

Tout chemin privé débouchant sur un chemin communal sera raccordé par une patte d'oie, réalisée en dehors du domaine public, permettant le dégagement de l'accès.

Les portails doivent être implantés à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement de la voie. Les murs de clôture des portails doivent respecter un angle de 45° par rapport à la voie afin de dégager la visibilité des accès.

2 - voirie

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UB 2 et requérant l'eau potable doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise à l'article UB 2 et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

3 - Autres installations techniques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UBp

1) les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier par emplacement réservé ou plan

d'alignement, ou à créer. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises ou imposées, si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnancement des voies.

2) le long de la RD 12, les constructions nouvelles devront s'implanter en observant un recul de 8 mètres par rapport à l'alignement. Les extensions dans le prolongement des façades existantes sont admises sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

3) Les portails d'accès aux propriétés doivent être implantés en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier par emplacement réservé ou plan d'alignement, ou à créer, de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors du domaine public.

dans le seul secteur UBp

1) l'implantation des constructions par rapport aux voies doit être compatible au plan de composition urbaine affiché au Projet d'Aménagement et de Développement Durable et inscrit en annexe du présent règlement.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UBp

1. Pour les parcelles inférieures à 20 mètres de largeur sur rue, sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les constructions doivent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre, soit en ordre discontinu avec obligation de jouxter l'une des limites séparatives, notamment celle où une construction voisine est existante,

2. Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point bas le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre des deux points sans jamais ne pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

3. Toutefois, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage.

Dans le seul secteur UBp

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible au plan de composition urbaine affiché au Projet d'Aménagement et de Développement Durable et inscrit en annexe du présent règlement.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction qui ne serait pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais ne pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE UB 8 - EMPRISE AU SOL

8.1 - L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation est limitée à 15% de la superficie du terrain. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

8.2 - Une emprise au sol différente peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini au paragraphe 8.1. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 20% de l'emprise initiale.

8.3 – L'emprise au sol des constructions à destination d'annexes à l'habitation est limitée à 40% de l'emprise au sol totale à des constructions à destination d'habitation, et dans une limite d'emprise au sol de 60m².

8.4 - Une emprise au sol différente est autorisée pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, foyer-logements pour personnes âgées, structures de retraite ou paramédicale, pour les équipements collectifs et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

8.5 - Une emprise au sol différente est autorisée pour les reconstructions après sinistre.

ARTICLE UB 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, **à l'égout du toit** et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue (voir croquis A en annexe).

Le terrain naturel existant doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres (R+1). Toutefois, si le projet prévoit une construction avec un étage (R+1), les conditions cumulatives suivantes devront être respectées :

- l'emprise au sol du niveau de plain-pied devra être d'un minimum de 100 m²
- le niveau d'étage ne pourra excéder 40% de l'emprise du niveau de plain-pied
- le niveau d'étage devra présenter une hauteur inférieure à celle du niveau de plain-pied
- le niveau d'étage devra être en recul d'un minimum de 2 mètres par rapport aux façades du niveau de plain-pied

Dans le cas de constructions sur un seul niveau, la hauteur absolue à l'égout du toit est limitée à 4 mètres

Pour les terrains de pente supérieure à 10%, l'enveloppe bâtie est déterminée par un plan parallèle au sol (voir croquis B en annexe)

Des modulations de ces dispositions sont admises pour prendre en compte les caractéristiques techniques des équipements d'infrastructure et la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne correspondant pas à ces règles.

ARTICLE UB 10 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, sans décrochés excessifs, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Tous les travaux de réfection ou de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable exemptés du permis de construire.

Les antennes paraboliques dont le diamètre est supérieur à 1 mètre sont également soumises à déclaration préalable exemptés du permis de construire et doivent respecter les prescriptions énoncées ci-après.

2. Ouvrages techniques

En ce qui concerne ces ouvrages techniques divers : le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.

Ils seront soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs, dont on s'inspirera pour leur réalisation de manière à parfaire leur intégration, soit édifiés à côté d'ouvrages existants de manière à former un ensemble cohérent.

Chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration préalable ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

3. Les façades

L'emploi de matériaux à nu destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois. Les constructions et parements en bois ou en métal sont interdits.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles. La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit en outre respecter le nuancier de couleurs déposé et consultable en mairie.

Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions principales.

Les antennes paraboliques en façade visibles à partir du domaine public sont interdites

4. Les toitures

Les toitures seront généralement à deux pentes opposées ou égales. Elle présenteront dans tous les cas un pendage inférieur ou égal à 30%.

Toute superstructure au delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminée. Les souches de cheminée pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuyaux fibro-ciment ou de tôle.

Sont également autorisées :

- les couvertures en terrasses plantées ou traitées avec des revêtements de qualité (dallages, pavages, caillebotis, etc...)
- les terrasses praticables couvrant moins d'un tiers de l'emprise au sol de la construction.

Les couvertures doivent être exécutées avec des matériaux garantissant une parfaite intégration architecturale et paysagère des constructions avec leur environnement proche.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve de toujours privilégier, sauf impossibilité technique, les pendages opposés au domaine public.

La pose sur plaque ondulées de fibre-ciment est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles.

5. Les clôtures

Elles doivent être en harmonie avec l'aspect architectural de la construction principale. Leurs teintes et enduits doivent être conformes au nuancier communal déposé et consultable en mairie.

Les murs existants en pierre doivent être maintenus et restaurés.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 1,80 mètre dont 0,60 mètre pour la partie pleine (mur-bahut). Le doublage de la clôture grillagée avec des filets opaques est interdit. Toutefois, les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 mètres peuvent être autorisés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Les murs de soutènement en bordure de voie doivent être réalisés en pierre.

ARTICLE UB 11 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques à raison :

a/ une place par tranche de 60 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation

b/ 1 place par chambre d'hôtel,

c/ de 1 place pour 20 m² de surface de plancher pour les locaux commerciaux, de services et de bureaux,

d/ de 1 place pour 140 m² de surface de plancher pour les foyers, logement pour personne âgée, structure de retraite ou paramédicale.

Le décompte des places s'effectue en appliquant globalement, sur la totalité de la surface de plancher, la norme prévue pour la tranche supérieure dans laquelle se situe l'opération.

Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigée qu'une seule place de stationnement par logement.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

ARTICLE UB 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis de construire.

2- les espaces libres de toute constructions doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays. Ils doivent couvrir au moins 60% de la superficie du terrain.

3 - les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

CHAPITRE III - ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone résidentielle périphérique au centre village est affectée principalement à l'habitat individuel.

Elle comporte deux secteurs UCn1 et UCn2 correspondants au quartier de la Gare pour lesquels des prescriptions spécifiques liées au mode d'assainissement autonome et à l'alimentation en eau potable ont été instaurées.

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

RAPPEL

- les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière, à la fonction d'entrepôt
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol et les parcs d'attraction soumis au régime des installations et travaux divers
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs
- le stationnement isolé de caravanes
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les constructions à usage d'habitation compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, à raison d'une seule construction à usage d'habitation par unité foncière
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve de ne générer aucune gêne pour les constructions avoisinantes
- l'extension, l'aménagement ou la restauration de bâtiments existants, sous réserve du respect des règles définies aux articles 3 à 14 ci-après
- le changement de destination des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère résidentiel de la zone,
- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes,
- les piscines sur les parcelles supportant une construction à usage d'habitation,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- les abris de jardin, à la condition de ne pas excéder une surface de 10m²

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout chemin privé débouchant sur un chemin communal sera revêtu afin de stabiliser le sol de ce chemin sur une distance au moins égale à 10 mètres.

Tout chemin privé débouchant sur un chemin communal sera raccordé par une patte d'oie, réalisée en dehors du domaine public, permettant le dégagement de l'accès.

Les portails doivent être implantés à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement de la voie. Les murs de clôture des portails doivent respecter un angle de 45° par rapport à la voie afin de dégager la visibilité des accès.

2 - voirie

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - eau potable

Dans la zone UC et le secteur UCn1

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UC 2 et requérant l'eau potable doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

Dans le seul secteur UCn2

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article UC2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

2 - Assainissement

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Dans la zone UC à l'exception des secteurs UCn1 et UCn2

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise à l'article UC 2 et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Dans les seuls secteurs UCn1 et UCn2

A défaut de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera admis sous réserve d'être conforme aux réglementations en vigueur (règlement sanitaire départemental). Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être débranché et la construction directement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

3 - Autres installations techniques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1) les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier par emplacement réservé ou plan d'alignement, ou à créer. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises ou imposées, si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnement des voies.

2) Les portails d'accès aux propriétés doivent être implantés en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier par emplacement réservé ou plan d'alignement, ou à créer, de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors du domaine public.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point bas le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre des deux points sans jamais ne pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

2. Toutefois, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction qui ne serait pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais ne pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 8 - EMPRISE AU SOL

8.1 - L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation est limitée à 10% de la superficie du terrain en zone UC et à 7% dans les secteurs UCn1 et UCn2. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

8.2 - Une emprise au sol différente peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini au paragraphe 8.1. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 20% de l'emprise initiale.

8.3 – L'emprise au sol des constructions à destination d'annexes à l'habitation est limitée à 40% de l'emprise au sol totale à des constructions à destination d'habitation, et dans une limite d'emprise au sol de 60m².

8.4 - Une emprise au sol différente est autorisée pour les équipements collectifs et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

8.5 - Une emprise au sol différente est autorisée pour les reconstructions après sinistre.

ARTICLE UC 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, **à l'égout du toit** et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue (voir croquis A en annexe).

Le terrain naturel existant doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres (R+1). Toutefois, si le projet prévoit une construction avec un étage (R+1), les conditions cumulatives suivantes devront être respectées :

- l'emprise au sol du niveau de plain-pied devra être d'un minimum de 100 m²
- le niveau d'étage ne pourra excéder 40% de l'emprise du niveau de plain-pied
- le niveau d'étage devra présenter une hauteur inférieure à celle du niveau de plain-pied
- le niveau d'étage devra être en recul d'un minimum de 2 mètres par rapport aux façades du niveau de plain-pied

Dans le cas de constructions sur un seul niveau, la hauteur absolue à l'égout du toit est limitée à 4 mètres

Pour les terrains de pente supérieure à 10%, l'enveloppe bâtie est déterminée par un plan parallèle au sol (voir croquis B en annexe). Le projet d'aménagement doit tenir compte des terrasses existantes (restanques) et assurer, en tant qu'éléments du patrimoine communal, leur conservation et leur confortation.

Des modulations de ces dispositions sont admises pour prendre en compte les caractéristiques techniques des équipements d'infrastructure et la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne correspondant pas à ces règles.

ARTICLE UC 10 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, sans décrochés excessifs, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Tous les travaux de réfection ou de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable exemptés du permis de construire.

Les antennes paraboliques dont le diamètre est supérieur à 1 mètre sont également soumises à déclaration préalable exemptés du permis de construire et doivent respecter les prescriptions énoncées ci-après.

2. Ouvrages techniques

En ce qui concerne ces ouvrages techniques divers, le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.

Ils seront soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs, dont on s'inspirera pour leur réalisation de manière à parfaire leur intégration, soit édifiés à côté d'ouvrages existants de manière à former un ensemble cohérent.

Chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration préalable ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

3. Les façades

L'emploi de matériaux à nu destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois. Les constructions et parements en bois ou en métal sont interdits.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles. La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit en outre respecter le nuancier de couleurs déposé et consultable en mairie.

Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions principales.

Les antennes paraboliques en façade visibles à partir du domaine public sont interdites.

4. Les toitures

Les toitures seront généralement à deux pentes opposées ou égales. Elle présenteront dans tous les cas un pendage inférieur ou égal à 30%.

Toute superstructure au delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminée. Les souches de cheminée pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuyaux fibro-ciment ou de tôle.

Sont également autorisées :

- les couvertures en terrasses plantées ou traitées avec des revêtements de qualité (dallages, pavages, caillebotis, etc...)
- les terrasses praticables couvrant moins d'un tiers de l'emprise au sol de la construction.

Les couvertures doivent être exécutées avec des matériaux garantissant une parfaite intégration architecturale et paysagère des constructions avec leur environnement proche.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve de toujours privilégier, sauf impossibilité technique, les pendages opposés au domaine public.

La pose sur plaque ondulées de fibre-ciment est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles.

5. Les clôtures

Elles doivent être en harmonie avec l'aspect architectural de la construction principale. Leurs teintes et enduits doivent être conformes au nuancier communal déposé et consultable en mairie.

Les murs existants en pierre doivent être maintenus et restaurés.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 1,80 mètre dont 0,60 mètre pour la partie pleine (mur-bahut). Le doublage de la clôture grillagée avec des filets opaques est interdit. Toutefois, les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 mètre peuvent être autorisés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Les murs de soutènement en bordure de voie doivent être réalisés en pierre.

ARTICLE UC 11 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques à raison :

a/ une place par tranche de 60 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation

b/ 1 place par chambre d'hôtel,

c/ de 1 place pour 20 m² de surface de plancher pour les locaux commerciaux et de bureaux,

d/ de 1 place pour 140 m² de surface de plancher pour les foyers, logement pour personne âgée, structure de retraite ou paramédicale.

Le décompte des places s'effectue en appliquant globalement, sur la totalité de la surface de plancher, la norme prévue pour la tranche supérieure dans laquelle se situe l'opération.

Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

ARTICLE UC 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis de construire. Il présentera précisément les conditions d'insertion des aménagements sur la parcelle et les mesures conservatoires retenues pour la préservation des restanques, de la végétation existante et des plantations remarquables, notamment tout olivier présent sur le terrain d'assiette de l'opération.

2- toute terrasse agricole (restanque) doit être restaurée et maintenue

3 - toute végétation remarquable (et notamment olivier) doit être remplacée par des plantations identiques en espèce, en nombre et en taille.

4 - les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays. Ils doivent couvrir au moins 65% de la superficie du terrain en zone UC et 68% de la superficie du terrain en secteurs UCn1 et UCn2

CHAPITRE IV - ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF correspond à une zone artisanale et commerciale située au Sud du territoire communal. Les constructions à usage d'habitat sont interdites dans cette zone.

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

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toute construction et extension de construction à usage d'habitation,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime d'autorisation,
- les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol et les parcs d'attraction soumis au régime des installations et travaux divers
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs
- les abris légers et les constructions légères de loisirs,
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature que ce soit.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- les constructions à usage d'activités, d'équipement collectif, de commerces, de bureaux et de services,
- le changement de destination des constructions existantes, à l'exception de la fonction d'habitation,
- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en aucun cas inférieure à 5 mètres, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Un seul accès à la RD 12 est admis pour toute la zone UF.

Tout chemin privé débouchant sur un chemin communal sera raccordé par une patte d'oie, en dehors du domaine public, permettant le dégagement de l'accès.

Les portails doivent être implantés à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement de la voie. Les murs de clôture des portails doivent respecter un angle de 45° par rapport à la voie afin de dégager la visibilité des accès.

2 - voirie

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'activités, doit être équipée d'une installation d'eau potable, soit par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, soit, si cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, par captage ou forage particulier, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soit assurée et que son débit soit suffisant.

2 - Assainissement

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise à l'article UF 2 et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut de réseau d'assainissement collectif, une station locale adaptée à la taille de l'opération et à la nature des activités sera admise sous réserve d'être conforme aux réglementations en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

3 - Autres installations techniques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UF 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 12
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à créer ou modifier.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions qui ne sont pas implantées sur limite doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur calculée à l'égout du toit sans ne jamais pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction qui ne serait pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais ne pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE UF 8 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et leurs annexes ne peut excéder 40% de la superficie du terrain. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE UF 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder 7 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE UF 10 - ASPECT EXTERIEUR

1) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, sans décrochés excessifs, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.

2) La pente de la toiture ne devra en aucun cas dépasser 30%.

3) Les projets d'enseignes seront joints au dossier de demande de permis de construire.

Seule la partie supérieure des façades (1/3 supérieur au maximum) pourra recevoir des enseignes.

4) A l'exception d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 80 cm, seules les clôtures à claire-voie sont admises dans la zone.

5) Les clôtures sont limitées à 1,80 mètre de hauteur.

6) Tous les matériaux métalliques doivent être teintés dans la masse.

ARTICLE UF 11 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent permettre l'évolution et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle. Des prescriptions paysagères s'imposent à leur réalisation (article UF 13).

ARTICLE UF 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis de construire.

2 - les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essence du pays. Notamment, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour la réalisation de quatre places de stationnement.

3 - les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone résidentielle a fait l'objet d'un programme d'aménagement via une procédure de modification du PLU qui y a défini un parti d'aménagement résidentiel où toute surdensification est à proscrire du fait notamment de la sensibilité paysagère du secteur.

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

ARTICLE IAU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol et les parcs d'attraction soumis au régime des installations et travaux divers
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs
- le stationnement isolé de caravanes
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE IAU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- les constructions à usage d'habitation compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, à raison d'une seule construction à usage d'habitation par unité foncière
- l'extension, l'aménagement ou la restauration de bâtiments existants, sous réserve du respect des règles définies aux articles 3 à 14 ci-après
- le changement de destination des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère résidentiel de la zone,
- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes,
- les piscines sur les parcelles supportant une construction à usage d'habitation,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- les abris de jardin, à la condition de ne pas excéder une surface de 10m²

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout chemin privé débouchant sur un chemin communal sera revêtu afin de stabiliser le sol de ce chemin sur une distance au moins égale à 10 mètres.

Tout chemin privé débouchant sur un chemin communal sera raccordé par une patte d'oie, réalisée en dehors du domaine public, permettant le dégagement de l'accès.

Les portails doivent être implantés à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement de la voie. Les murs de clôture des portails doivent respecter un angle de 45° par rapport à la voie afin de dégager la visibilité des accès.

2 - voirie

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Toute voirie doit présenter une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE IAU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article IAU 2 et requérant l'eau potable doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise à l'article IAU 2 et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

3 - Autres installations techniques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE IAU 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1) les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier par emplacement réservé ou plan d'alignement, ou à créer. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises ou imposées, si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnancement des voies.

2) Les portails d'accès aux propriétés doivent être implantés en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier par emplacement réservé ou plan d'alignement, ou à créer, de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors du domaine public.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE IAU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point bas le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre des deux

points sans jamais ne pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

2. Toutefois, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE IAU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction qui ne serait pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais ne pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE IAU 8 - EMPRISE AU SOL

8.1 - L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation est limitée à 7% de la superficie du terrain. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

8.2 - Une emprise au sol différente peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini au paragraphe 8.1. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 20% de l'emprise initiale.

8.3 – L'emprise au sol des constructions à destination d'annexes à l'habitation est limitée à 40% de l'emprise au sol totale à des constructions à destination d'habitation, et dans une limite d'emprise au sol de 60m².

8.4 - Une emprise au sol différente est autorisée pour les équipements collectifs et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

8.5 - Une emprise au sol différente est autorisée pour les reconstructions après sinistre.

ARTICLE IAU 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. (voir annexe A)

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres (R+1). Toutefois, si le projet prévoit une construction avec un étage (R+1), les conditions cumulatives suivantes devront être respectées :

- l'emprise au sol du niveau de plain-pied devra être d'un minimum de 100 m²
- le niveau d'étage ne pourra excéder 40% de l'emprise du niveau de plain-pied
- le niveau d'étage devra présenter une hauteur inférieure à celle du niveau de plain-pied
- le niveau d'étage devra être en recul d'un minimum de 2 mètres par rapport aux façades du niveau de plain-pied

Dans le cas de constructions sur un seul niveau, la hauteur absolue à l'égout du toit est limitée à 4 mètres

Pour les terrains de pente supérieure à 10%, l'enveloppe bâtie est déterminée par un plan parallèle au sol (voir croquis B en annexe). Le projet d'aménagement doit tenir compte des terrasses existantes (restanques) et assurer, en tant qu'éléments du patrimoine communal, leur conservation et leur confortation.

Des modulations de ces dispositions sont admises pour prendre en compte les caractéristiques techniques des équipements d'infrastructure et la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne correspondant pas à ces règles.

ARTICLE IAU 10 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, sans décrochés excessifs, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Tous les travaux de réfection ou de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable exemptés du permis de construire.

Les antennes paraboliques dont le diamètre est supérieur à 1 mètre sont également soumises à déclaration préalable exemptés du permis de construire et doivent respecter les prescriptions énoncées ci-après.

2. Ouvrages techniques

En ce qui concerne ces ouvrages techniques divers, le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.

Ils seront soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs, dont on s'inspirera pour leur réalisation de manière à parfaire leur intégration, soit édifiés à côté d'ouvrages existants de manière à former un ensemble cohérent.

Chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration préalable de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

3. Les façades

L'emploi de matériaux à nu destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses

briques, les faux pans de bois. Les constructions et parements en bois ou en métal sont interdites.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles. La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit en outre respecter le nuancier de couleurs déposé et consultable en mairie.

Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions principales.

Les antennes paraboliques en façade visibles à partir du domaine public sont interdites.

4. Les toitures

Les toitures seront généralement à deux pentes opposées ou égales. Elle présenteront dans tous les cas un pendage inférieur ou égal à 30%.

Toute superstructure au delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminée. Les souches de cheminée pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuyaux fibro-ciment ou de tôle.

Sont également autorisées :

- les couvertures en terrasses plantées ou traitées avec des revêtements de qualité (dallages, pavages, caillebotis, etc...)
- les terrasses praticables couvrant moins d'un tiers de l'emprise au sol de la construction.

Les couvertures doivent être exécutées avec des matériaux garantissant une parfaite intégration architecturale et paysagère des constructions avec leur environnement proche.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve de toujours privilégier, sauf impossibilité technique, les pendages opposés au domaine public.

La pose sur plaque ondulées de Fibrociment est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles.

5. Les clôtures

Elles doivent être en harmonie avec l'aspect architectural de la construction principale. Leurs teintes et enduits doivent être conformes au nuancier communal déposé et consultable en mairie.

Les murs existants en pierre doivent être maintenus et restaurés.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 1,80 mètre dont 0,60 mètre pour la partie pleine (mur-bahut). Le doublage de la clôture grillagée avec des filets opaques est interdit. Toutefois, les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 mètre peuvent être autorisés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Les murs de soutènement en bordure de voie doivent être réalisés en pierre.

ARTICLE IAU 11 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques à raison de une place par tranche de 60 m² de surface de plancher

Le décompte des places s'effectue en appliquant globalement, sur la totalité de la surface de plancher, la norme prévue pour la tranche supérieure dans laquelle se situe l'opération.

Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigée qu'une seule place de stationnement par logement.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

ARTICLE IAU 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis de construire. Il présentera précisément les conditions d'insertion des aménagements sur la parcelle et les mesures conservatoires retenues pour la préservation des restanques, de la végétation existante et des plantations remarquables, notamment tout olivier présent sur le terrain d'assiette de l'opération.

2- toute terrasse agricole (restanque) doit être restaurée et maintenue

3 - toute végétation remarquable (et notamment olivier) doit être remplacée par des plantations identiques en espèce, en nombre et en taille.

4 - les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays. Ils doivent couvrir au moins 68% de la superficie du terrain.

CHAPITRE II – ZONE IIAU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone d'urbanisation future à vocation résidentielle, insuffisamment équipée en réseaux urbains (voirie, eau potable et assainissement), est appelée à être aménagée dans le cadre de la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. L'exigence d'une organisation cohérente de ce nouveau quartier et de protection du patrimoine paysager a conduit **à soumettre toute urbanisation nouvelle de ce secteur à une Opération d'Aménagement d'Ensemble, après modification du Plan Local d'Urbanisme.**

L'extension mesurée des constructions existantes et la réalisation des ouvrages techniques restent toutefois admises.

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

ARTICLE IIAU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou occupation de sol non mentionnée à l'article IIAU 2.1 ci-après.

ARTICLE IIAU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que :

- l'extension sous forme d'annexes et dépendances, l'aménagement ou la restauration des constructions existantes à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la surface de plancher existante et dans une limite de 150 m² de surface de plancher.
- le changement de destination des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère résidentiel de la zone
- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes.
- les piscines sur les parcelles supportant une construction à usage d'habitation,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout chemin privé débouchant sur un chemin communal sera revêtu afin de stabiliser le sol de ce chemin sur une distance au moins égale à 10 mètres.

Tout chemin privé débouchant sur un chemin communal sera raccordé par une patte d'oie, réalisée en dehors du domaine public, permettant le dégagement de l'accès.

Les portails doivent être implantés à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement de la voie. Les murs de clôture des portails doivent respecter un angle de 45° par rapport à la voie afin de dégager la visibilité des accès.

2 - voirie

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Toute voirie doit présenter une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE IIAU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article IIAU 2 et requérant l'eau potable doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise à l'article IIAU 2 et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

3 - Autres installations techniques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE IIAU 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1) les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier par emplacement réservé ou plan d'alignement, ou à créer. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises ou imposées, si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnancement des voies.

2) Les portails d'accès aux propriétés doivent être implantés en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier par emplacement réservé ou plan d'alignement, ou à créer, de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors du domaine public.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE IIAU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point bas le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre des deux points sans jamais ne pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

2. Toutefois, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE IIAU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction qui ne serait pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais ne pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE IIAU 8 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et de leurs annexes est limitée à 20% de la superficie du terrain. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconstructions après sinistre et aux bassins de piscine non couverte.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE IIAU 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

Tout point de construction **à l'égout du toit** ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. (voir annexe A)

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

Pour les terrains de pente inférieure ou égale à 10%, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Pour les terrains de pente supérieure à 10%, l'enveloppe bâtie est déterminée par un plan parallèle au sol (voir croquis B en annexe). Le projet d'aménagement doit tenir compte des terrasses existantes (restanques) et assurer, en tant qu'éléments du patrimoine communal, leur conservation et leur confortation.

Des modulations de ces dispositions sont admises pour prendre en compte les caractéristiques techniques des équipements d'infrastructure et la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne correspondant pas à ces règles.

ARTICLE IIAU 10 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, sans décrochés excessifs, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Tous les travaux de réfection ou de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable exemptés du permis de construire.

Les antennes paraboliques dont le diamètre est supérieur à 1 mètre sont également soumises à déclaration préalable exemptés du permis de construire et doivent respecter les prescriptions énoncées ci-après.

2. Ouvrages techniques

En ce qui concerne ces ouvrages techniques divers, le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.

Ils seront soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs, dont on s'inspirera pour leur réalisation de manière à parfaire leur intégration, soit édifiés à côté d'ouvrages existants de manière à former un ensemble cohérent.

Chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration préalable ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

3. Les façades

L'emploi de matériaux à nu destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois. Les constructions et parements en bois ou en métal sont interdites.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles. La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit en outre respecter le nuancier de couleurs déposé et consultable en mairie.

Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions principales.

Les antennes paraboliques en façade visibles à partir du domaine public sont interdites.

4. Les toitures

Les toitures seront généralement à deux pentes opposées ou égales. Elles présenteront dans tous les cas un pendage inférieur ou égal à 30%.

Toute superstructure au delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminée. Les souches de cheminée pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuyaux fibro-ciment ou de tôle.

Les toitures-terrasses sont interdites.

Les couvertures doivent être exécutées avec des matériaux garantissant une parfaite intégration architecturale et paysagère des constructions avec leur environnement proche.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve de toujours privilégier, sauf impossibilité technique, les pendages opposés au domaine public.

La pose sur plaques ondulées de Fibrociment est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles.

5. Les clôtures

Elles doivent être en harmonie avec l'aspect architectural de la construction principale. Leurs teintes et enduits doivent être conformes au nuancier communal déposé et consultable en mairie.

Les murs existants en pierre doivent être maintenus et restaurés.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 1,80 mètre dont 0,60 mètre pour la partie pleine (mur-bahut). Le doublage de la clôture grillagée avec des filets opaques est interdit. Toutefois, les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 mètre peuvent être autorisés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Les murs de soutènement en bordure de voie doivent être réalisés en pierre.

ARTICLE IIAU 11 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques à raison une place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Le décompte des places s'effectue en appliquant globalement, sur la totalité de la surface de plancher, la norme prévue pour la tranche supérieure dans laquelle se situe l'opération.

Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigée qu'une seule place de stationnement par logement.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

ARTICLE IIAU 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis de construire. Il présentera précisément les conditions d'insertion des aménagements sur la parcelle et les mesures conservatoires retenues pour la préservation des restanques, de la végétation existante et des plantations remarquables, notamment tout olivier présent sur le terrain d'assiette de l'opération.

2- toute terrasse agricole (restanque) doit être restaurée et maintenue

3 - toute végétation remarquable (et notamment olivier) doit être remplacée par des plantations identiques en espèce, en nombre et en taille.

4- les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays.

5 - dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces verts, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I - ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole telle que définie en annexe.

Il a été maintenu un secteur Ap où tout forage non public est interdit (périmètre de protection immédiat et rapproché du captage communal en eau potable).

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

RAPPEL

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques,
- les décapages de terres sur une superficie de plus de un hectare et sur une profondeur supérieure à 0,40 mètre sont soumis à déclaration préalable.
- les défrichements portant sur une superficie supérieure à un hectare sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations de sol suivantes :

Toute construction ou occupation du sol non mentionnée à l'article A 2 est interdite, notamment les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature que ce soit.

L'extraction de terre y est strictement interdite.

Les centrales photovoltaïques au sol sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Dans l'ensemble de la zone à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (voir critères en annexe)

- les constructions de bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole,
- les constructions à usage d'habitation et les constructions qui leur sont complémentaires (dépendances, garage, piscine) à condition que la surface de plancher finale, toute extension comprise, ne dépasse pas 180 m². En outre, la superficie des annexes sera limitée à 40% de la surface de plancher maximale admise. De plus, celles situées à moins de 200 mètres d'une voie bruyante classée de type II (RD 43) sont soumises aux normes d'isolation acoustique définies par arrêté interministériel du 6 octobre 1978 et modifié par l'arrêté du 23 Février 1983. La distance de 200 mètres est comptée à partir du bord le plus proche de la chaussée existante, à modifier ou à créer.
- les aménagements dans des bâtiments de caractère existants permettant "les activités d'accueil à la ferme",
- les installations classées pour la protection de l'environnement,

- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- dans le seul secteur Ap, toute construction ou extension requérant l'eau potable n'est admise que sous réserve d'être raccordée au réseau public d'eau potable, les captages et forages demeurant interdits.

2. Dans l'ensemble de la zone, à condition qu'ils soient directement liées et nécessaires aux services publics et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, y compris ceux relevant du régime des installations classées.
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public et sous réserve du respect des dispositions énoncées à l'article A3.

3. Dans l'ensemble de la zone à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation agricole

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux,
- les constructions pour la production sous serre ou abri

4. Dans l'ensemble de la zone à condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole :

- l'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

5. Dans l'ensemble de la zone

L'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous conditions que :

- La surface de plancher préexistante soit égale ou supérieure à 50 m² et que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 180 m² de surface de plancher, extension comprise
- que l'habitation soit raccordée au réseau collectif d'assainissement ou dispose d'un assainissement non collectif conforme
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 70 m² d'emprise au sol (annexe pré-existante + extension), soient entièrement comprises dans une bande de 30 mètres mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation conformément au schéma présenté en annexe, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m
- Les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans une bande de 30 mètres autour des constructions

d'habitation conformément au schéma présenté en annexe. Une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons d'intégration architecturale et paysagère du projet.

- Pour toute extension de construction ou pour toute implantation d'annexe située au contact de parcelles agricoles, une haie devra être implantée entre l'extension/annexe et la parcelle agricole.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un droit de passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Toute création d'accès est interdite sur les RD 43 et RD 12. La réalisation de nouveaux accès sur la RD 12 est toutefois admise pour les seuls équipements publics sportifs à créer sous réserve de bonne prise en compte des exigences de visibilité et de sécurité routière.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Toute voie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - eau potable

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Ap

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

dans le seul secteur Ap

En secteur Ap, périmètre de protection immédiat et rapproché, tout captage, forage ou puits particulier est interdit.

2 - Assainissement

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

3 - Autres installations techniques

En dehors des occupations et utilisations de sol admises à l'article A2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.

ARTICLE A 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction doit respecter un recul de :

- 75 mètres de l'axe de la RD 43 pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions admises dans la zone.

- 20 mètres de l'axe de la RD 12
- 10 mètres de l'axe des autres voies existantes, à créer ou à modifier.

2. Des implantations différentes peuvent être admises pour l'amélioration et l'extension des constructions existantes à la date du 17.6.1989 et l'implantation de serres agricoles

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées à l'article A 2 seront implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise pour les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes ainsi que pour les installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux services publics.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE A 8 - EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du terrain naturel existant est limitée à 7 mètres à l'égout du toit. Une hauteur supérieure à 7 mètres peut être admise pour les constructions à usage agricole dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE A 10 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

L'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

Il est nécessaire pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.

2. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,20 m de hauteur et doivent être composée de haies vives doublées ou non d'un dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits) qui devra être posé à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol. Elles doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages et ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Les murs bahut sont interdits.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les clôtures existantes qui ne respectent pas ces dispositions sont mises en conformité avant le 1er janvier 2027. Tout propriétaire procède à la mise en conformité de ses clôtures

dans des conditions qui ne portent pas atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Il appartient au propriétaire d'apporter par tous moyens la preuve de la date de construction de la clôture, y compris par une attestation administrative. Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 précitée doit être réalisée selon les critères définis ci-dessus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- 1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- 2° Aux clôtures des élevages équins ;
- 3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- 4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- 5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- 6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- 8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- 9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme est soumise à déclaration.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

ARTICLE A 11 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, sera réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques

Hors défrichement, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N recouvre des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité des sites et des paysages et de la valeur des boisements. Cette zone est inconstructible en dehors des cas prévus à l'article N 2. Cette zone comporte :

1) **un secteur Nea** (Zone Naturelle Environnementale et Agricole) identifie la zone naturelle, paysagère et agricole du piémont du village. Cet espace qui appartient au finage agricole campsois fait l'objet d'une protection renforcée pour la conservation des caractéristiques identitaires et environnementaux qu'il contient.

2) **un secteur Nh** (ex NB) du Pey d'Estève identifie une zone résidentielle située en zone naturelle.

3) **un secteur Nt** (Naturel Tourisme) est réservé au maintien et au développement des activités équestres existantes.

4) pour la protection de la ressource en eau, **un secteur Np** (Naturel protégé) est rendu inconstructible, à l'exception des ouvrages techniques.

5) un secteur Npv spécifiquement dévolu à l'implantation d'un parc de production d'énergie photovoltaïque. Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) imposant un rapport de compatibilité au futur projet.

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

RAPPELS

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques,

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone les occupations du sol suivantes :

- toute construction, occupation et utilisation de sol non mentionnée à l'article N 2 ci-après
- les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature que ce soit
- l'extraction de terre

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs Np :

- la reconstruction à l'identique de constructions existantes en cas de sinistre postérieur à la date d'approbation du P.L.U.

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif,

L'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous conditions que :

- La surface de plancher préexistante soit égale ou supérieure à 50 m² et que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 180 m² de surface de plancher, extension comprise
 - que l'habitation soit raccordée au réseau collectif d'assainissement ou dispose d'un assainissement non collectif conforme
 - Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 70 m² d'emprise au sol (annexe pré-existante + extension), soient entièrement comprises dans une bande de 30 mètres mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation conformément au schéma présenté en annexe, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m
 - Les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans une bande de 30 mètres autour des constructions d'habitation conformément
- au schéma présenté en annexe. Une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons d'intégration architecturale et paysagère du projet.
- Pour toute extension de construction ou pour toute implantation d'annexe située au contact de parcelles agricoles, une haie devra être implantée entre l'extension/annexe et la parcelle agricole.

Dans le seul secteur Nea, sont également admis :

- les travaux confortatifs et l'agrandissement des bâtiments d'exploitation existants destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole.

Dans les seuls secteurs Nt, sont également admises :

- les activités de loisirs liées à l'activité équestre ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement dans une limite de 150 m² de surface de plancher maximale.

Dans les secteurs Np ne sont admis que :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Dans le secteur Npv ne sont admis que :

- les installations et constructions de toute nature nécessaire au parc photovoltaïque, à l'exception des constructions à usage d'habitation
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'installation des structures et des constructions nécessaires au parc photovoltaïque
- les clôtures et les pistes de circulation.
- en fin d'exploitation le démantèlement des installations devra permettre de restituer au site ses caractéristiques naturelles

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un droit de passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Toute création d'accès est interdite sur les RD 43 et RD 12, à l'exception des accès rendus nécessaires pour la desserte du projet de parc photovoltaïque du secteur Npv.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Toute voie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - eau potable

Toute construction ou installation autorisée à l'article N1, et requérant l'eau potable, doit être équipée d'une installation d'eau potable, soit par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, soit, si cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soit assurée et que son débit soit suffisant.

Les constructions ou installations recevant du public doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'adduction d'eau potable et de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle autorisée à l'article N 2 et requérant un assainissement des eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. A défaut de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera admis sous réserve d'être conformes aux réglementations en vigueur. Tout nouveau dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être débranché afin de raccorder la construction au réseau public dans le cas où celui-ci serait réalisé.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

3 - Autres installations techniques

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou de téléphone non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

4 – Eaux pluviales

Dans le secteur Npv, les eaux pluviales seront collectées et dirigées vers les caniveaux, fossés ou réseaux (bassins de rétention) prévus à cet effet. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

5 – Défense incendie dans le secteur Npv

Toutes les préconisations du SDIS du Var doivent être mises en œuvre afin de sécuriser les installations et faciliter l'accès des secours en cas de nécessité :

- Création d'une piste interne dans chaque entité clôturée ;
- Création d'une bande circulaire à l'extérieur de la clôture de chaque entité clôturée ;

- Installation de citernes d'eau rigides accessibles depuis l'extérieur par les pompiers ;
- Installations de portails immédiatement ouvrables par les secours
- Le bardage bois est interdit pour l'habillage des locaux techniques ;
- Débroussaillage obligatoire : 50 mètres minimum, localement porté à 100 mètres.
- La mise en place et l'entretien des bandes OLD (Obligations Légale de Débroussaillage) sont à réaliser en accord avec les sensibilités écologiques des espèces recensées,
- L'entretien régulier des OLD doit être réalisé à l'aide de moyens légers d'intervention ou par pastoralisme.
- Le débroussaillage doit respecter l'arrêté préfectoral de débroussaillage en vigueur.
- L'entretien des OLD doit intervenir entre début octobre et fin février.

ARTICLE N 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction doit respecter un recul de :

- 75 mètres de l'axe de la RD 43 pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions admises dans la zone.
- 20 mètres de l'axe de la RD 12
- 10 mètres de l'axe des autres voies existantes, à créer ou à modifier.

2. Des implantations différentes peuvent être admises pour l'amélioration et l'extension des constructions existantes à la date du 17.6.1989 et l'implantation de serres agricoles

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives. La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de deux fonds ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas d'amélioration et d'extension des constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Cet article n'est pas réglementé en secteur Npv.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions non contiguës susceptibles d'être admises dans la zone doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale en tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres. Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations et agrandissements de constructions préexistantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Cet article n'est pas réglementé en secteur Npv.

ARTICLE N 8 - EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé

ARTICLE N 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du terrain naturel existant est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Dans le secteur Npv, la hauteur des constructions est limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N 10 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, sans décrochés excessifs, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

2. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,20 m de hauteur et doivent être composée de haies vives doublées ou non d'un dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits) qui devra être posé à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol. Elles doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages et ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les clôtures existantes qui ne respectent pas ces dispositions sont mises en conformité avant le 1er janvier 2027. Tout propriétaire procède à la mise en conformité de ses clôtures dans des conditions qui ne portent pas atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Il appartient au propriétaire d'apporter par tous moyens la preuve de la date de construction de la clôture, y compris par une attestation administrative. Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 précitée doit être réalisée selon les critères définis ci-dessus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- 1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- 2° Aux clôtures des élevages équin ;
- 3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- 4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;

5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;

6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;

7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;

8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;

9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme est soumise à déclaration.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

Dans le seul secteur Npv :

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les clôtures seront constituées de structures grillagées sans mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres. Elles devront être hydrauliquement et écologiquement perméables.

ARTICLE N 11 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques

Les plantations remarquables doivent être conservées.

ANNEXES

Annexe 1 : opération façades



Les ouvertures

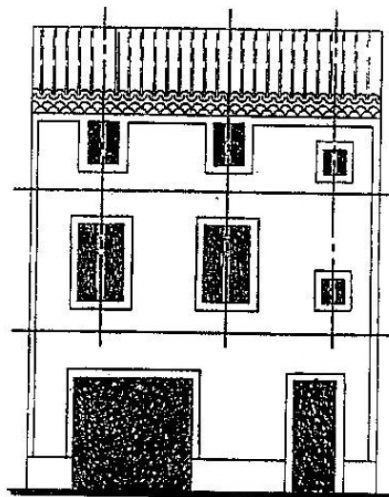
Les proportions

L'équilibre d'une façade doit beaucoup au contraste entre le vide des percements et le plein du mur.

Plus hautes que larges, les fenêtres s'alignent verticalement par travées et horizontalement par étages. Elles ne deviennent carrées que sous la toiture ou dans l'escalier.

Il convient de respecter cette hiérarchie à dominante verticale lors de toute intervention sur leur dimension et forme.

Il faut éviter de multiplier les types de fenêtres sur une même façade et reprendre plutôt la silhouette des modèles apparentés au style de la façade.



Les traitements d'ouvertures inadaptés (ou les erreurs à éviter)

▪ Le percement d'ouvertures plus larges que hautes.

▪ Les pavés de verre (fig.1) : utilisés dans les constructions beaucoup plus récentes, le pavé de verre n'est pas adapté à la typologie du bâti ancien. Il est préférable d'utiliser si nécessaire, un châssis fixe.

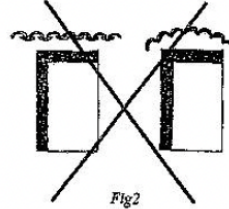


Fig.2

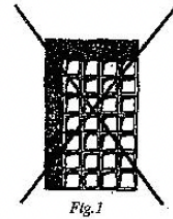


Fig.1

▪ Les linteaux bois laissés apparents : destinés à porter la maçonnerie située au-dessus des ouvertures, les linteaux sont soit en pierres, soit en bois. Comme le montre un certain nombre de linteaux mis à nu dans le village, ces pièces de bois, qui n'avaient à l'origine aucune fonction décorative, et donc disposées en retrait par rapport à la façade, étaient destinées à être protégées par le revêtement de façade, de l'eau, du feu et des attaques d'insectes.

▪ Les sourcils de tuiles rajoutés au-dessus des ouvertures (fig.2).

▪ Les volets à barres et écharpes qui font plutôt référence au pavillonnaire récent (fig.3).



Fig.4

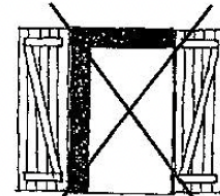


Fig.3

▪ Les barreaudages à l'espagnole (fig.4).

▪ Les barreaudages en bois.

Les couvertures et génôises

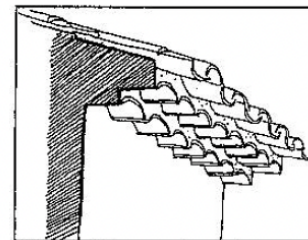
Les couvertures des toitures de CAMPS LA SOURCE sont réalisées avec des tuiles canal en terre cuite. Toute réfection de toiture utilisant des tuiles différentes porte atteinte à l'unité du village. On utilisera donc pour les tuiles de couvert, des tuiles de récupération pour rester dans les couleurs des toitures voisines.

Les génôises couronnent les murs de façades sous l'égout des toits et servent à éloigner l'eau de pluie des parements de murs. Elles sont constituées par un à trois rangs de tuiles canal et sont l'occasion de décors divers par l'interposition de feuillettes ou de briquettes.

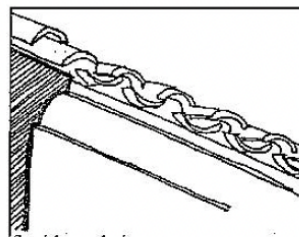
Les empochements sous tuiles de génôises sont toujours fermés.

Il est déconseillé d'utiliser des génôises mécaniques (éléments préfabriqués contenant deux ou trois ondes), qui sont de dimension différente.

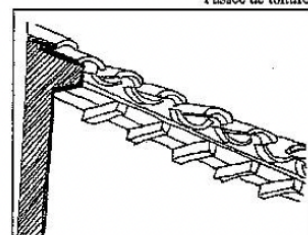
Les génôises destinées à éloigner de la façade l'eau de pluie provenant du toit perdent toute leur raison d'être au-dessus des devantures ou autres baies. Cet emploi dénature l'unité architecturale d'une façade.



Génôise à deux rangs



Curutch moulurée



Passée de toiture

Les éléments de maçonnerie et décors

Les éléments de maçonnerie participent fortement au caractère des façades. La conservation des soubassements et des encadrements ou le dessin de ceux qui manquent, donne aux façades enduites une silhouette habituelle en centre ancien. Le décor prend traditionnellement le relais des éléments de maçonnerie absents, assurant ainsi à peu de frais une continuité typologique apparente.

Encadrements, bandeaux, chaînes d'angle

Lorsqu'ils sont en pierres taillées, ces éléments sont à reprendre avec les techniques adaptées aux façades en pierres de taille :

- lavage à l'eau, brossage avec de la lessive Saint-Marc,
- décapage des éventuelles peintures appliquées sur ces pierres,
- ragréage des parties dégradées avec des mortiers à base de chaux et de recoupe de pierre,
- rejointoiements réalisés à la chaux et à fleur du parement, en recherchant la teinte de la pierre,
- protection par application d'un lait de chaux très dilué (1 volume de chaux pour 20 volumes d'eau) : déposé dans les pores de la pierre, celui-ci empêche les salissures de s'y loger. Sa nature calcaire n'entraîne aucun rejet.

Pour les façades enduites qui n'en possèdent pas, ces éléments peuvent être dessinés sur les façades :

- dessin d'un bandeau horizontal sous gènoises et de bandeaux verticaux simulant les chaînes d'angle,
- encadrement autour des baies, souligné par un filet sombre qui crée l'ombre, appui de baie
- soubassement dessiné par différence de teinte, en pierre de taille



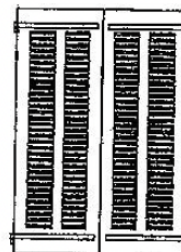
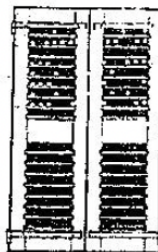
Encadrement et appui de baie en pierre de taille

Les menuiseries

Les volets à lames persiennées sont caractéristiques du bâti traditionnel.

Il est préférable de réparer les volets dégradés voire même de les copier. Fenêtres et volets doivent toujours être peints et en aucun cas traités avec des vernis, lasures ton bois et autres huiles fongicides.

Les pentures des volets (ferrures d'assemblage et de pivotement des volets) doivent être peintes de même couleur que la menuiserie.



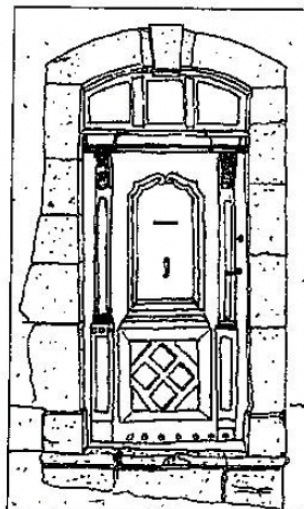
Les portes

La porte est symboliquement et physiquement un élément important de la façade.

Avec un encadrement réalisé en pierres, elle est, suivant l'utilisation de l'édifice, sa représentativité sociale et l'époque de construction, simple et massive, ou beaucoup plus travaillée.

Il est important d'en reconstituer les parties dégradées et de les mettre en valeur avec une patine à la chaux qui les protégera.

La réparation des portes en bois permet, pour un coût inférieur au remplacement, le maintien d'une qualité esthétique évidente. Ces portes seront, suivant leur état et la qualité de leur bois, soit peintes, soit cirées.



Les grilles de protection et garde-corps

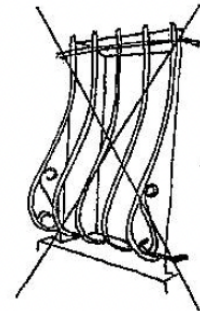
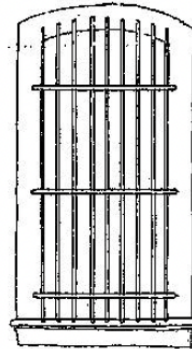
Le traitement le plus simple est souvent le plus adapté : il est souhaitable d'utiliser des barreaudages droits et d'exclure les grilles "à l'espagnole".

Les barreaudages en bois sont complètement inappropriés sur ce type de bâti et sont à exclure.

Contrairement à ce que l'on pourrait penser, il est souvent moins onéreux de donner à copier à un ferronnier, un modèle simple, plutôt qu'acheter un élément chez les fournisseurs de type magasin de bricolage et autres.

La zinguerie

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales devront être en zinc avec dauphin en fonte en pied de chute. Le PVC, outre son caractère inesthétique, a une durée de vie largement inférieure à celle du zinc.



Les revêtements de façades

La majeure partie des murs du centre ancien a été bâtie en maçonnerie de moellons liés au mortier de chaux naturelle et de sable, et recouverte d'un enduit composé des mêmes éléments : chaux et sable.

Les bâtiments n'étant pas à vocation d'habitation étaient bien souvent non enduits (granges, bâtiments agricoles,...) et les moellons laissés apparents seulement jointoyés. En revanche, les façades des bâtiments d'habitation étaient systématiquement enduites.

Si les "anciens" se donnaient la peine de réaliser cette "peau" qu'est l'enduit, ce n'est bien sûr pas sans raison :

L'enduit a trois grandes fonctions :

- la **protection** indispensable des moellons sensibles aux agressions extérieures,
- l'**étanchéité** : l'eau est l'ennemi n°1 de la maçonnerie, il faut donc limiter au maximum ses possibilités d'entrée et favoriser ses possibilités de sortie par évaporation, pour l'eau en faible proportion qui y est présente pour diverses raisons : seule la chaux naturelle a cette double capacité, contrairement au ciment,
- la **finition de la façade** : la plus lisse possible, elle assure une bonne esthétique à la façade et la rend lavable à la pluie,

contrairement aux enduits rugueux qui permettent aux saletés de s'incruster.

Il existe actuellement une "mode" poussant les propriétaires à décroûter leur façade pour faire apparaître les moellons de pierre. Il faut savoir que ce type de traitement est grandement préjudiciable à l'immeuble concerné :

Sur le plan technique :

Les moellons de pierre, de surface non taillée, laissent s'infiltrer l'eau qui, en période de gel, va progressivement détériorer la pierre par éclats successifs : il est facile de se rendre compte du problème, en examinant les moellons des façades du village déjà décroûtées. De même, les pièces de bois (linteaux, abouts de poutres de planchers,...) ne sont plus protégées par l'enduit.

Sur le plan esthétique :

Les façades "écorchées" montrent leur dessous et exposent leurs moellons, de tailles et formes diverses, souvent calés par des cassons de briques, et conduisent à réaliser des joints s'apparentant sur certaines parties, à des plaques d'enduit.

Il est donc fortement conseillé, en présence de maçonnerie de moellons, d'enduire complètement la façade en respectant les caractéristiques techniques du bâti : bâtis au mortier de chaux naturelle, les moellons doivent être enduits également au mortier de chaux naturelle. L'emploi du ciment, matériaux beaucoup plus rigide que la chaux, accepte mal les déformations et crée une barrière étanche qui empêche la nécessaire respiration de ce type de construction.

Dans tous les cas, l'enduit doit présenter un aspect lissé ou frotté finement.
Les revêtements de synthèse tels que revêtements plastiques épais ou semi-épais et autres crépis dits rustiques, même s'ils sont annoncés comme microporeux, sont à proscrire dans la

plupart des cas. En effet, ces produits contemporains sont conçus pour des supports à faible teneur en eau (agglos, béton armé), mais sont inadaptés aux supports anciens.

Si l'enduit est en bon état	Si l'enduit est très abîmé ou non adhérent
- nettoyer l'enduit à la brosse sèche (ne le mouiller que lorsqu'il sera propre et dépoussiéré), - effectuer les reprises éventuelles au mortier de chaux, - appliquer un lait de chaux pigmenté ou une peinture minérale ; cette dernière, contrairement aux peintures organiques (acryliques, pliolites,...) a une meilleure compatibilité avec le support et une tenue au vieillissement supérieure. L'emploi de ces deux techniques nécessite, sur un enduit déjà peint avec des produits organiques, l'élimination complète de toute traces de peinture.	- décroûter l'enduit existant et dépoussiérer le support, - enduire au mortier de chaux en trois couches (gobetis d'accrochage, corps d'enduit et finition), - réaliser la couche de finition la plus fine possible, - la couleur sera obtenue soit par adjonction de sables colorés, soit par application d'un lait de chaux pigmenté de terres naturelles, passé de préférence sur l'enduit encore frais.

Les types de revêtements de façades inadaptés

- Les façades décroûtées.
- Les enduits ciment sur un support bâti à la chaux.
- Les revêtements plastiques.
- Les placages de pierres quels qu'ils soient
- Les finitions d'enduit dites rustiques.
- Les tyroliennes.
- Les découpes d'enduits autour de certaines pierres isolées.
- Les enduits réalisés en sur-épaisseur par rapport à des encadrements ou chaînes d'angle en pierres
l'enduit est soit en retrait, soit sur le même nu que la pierre.
Ce type de traitement est souvent vu lorsque le maçon, pour rattraper les irrégularités d'aplomb d'une façade, charge trop

son enduit, il est donc préférable, dans ces cas, de suivre sans exagération, le plan de la façade.

Les soubassements

Destinés à protéger les pieds de façades, les soubassements sont généralement soit en pierres appareillées, soit définis par une sur-épaisseur d'enduit.

Réalisés en pierres de taille, ils subiront le même traitement que cité précédemment.

Inexistants sur des façades enduites, ils pourront être réalisés par une sur-épaisseur d'enduit de 2 cm, et raccordés à la façade par un pan coupé, ou seulement délimités par un changement de teinte.

La couleur

La couleur participe de façon très importante, à la perception d'une rue. Après avoir été complètement rejetée des centres-villes à l'après-guerre (il était alors de bon ton de se fondre dans la grisaille ambiante), la couleur retrouve sa place pour égayer nos rues.

Il est primordial de traiter chaque mise en couleur de façade au cas par cas, en tenant compte des maisons voisines, de la superficie à traiter, de son exposition et des éléments de décor existants.

L'enduit

Les couleurs devront être différentes sur des façades mitoyennes et traduire clairement le parcellaire.

En règle générale :

- les tons les plus sombres sont utilisés sur des façades bien éclairées et dégagées, les tons les plus clairs sur des façades moins éclairées et étagées,
- les ruelles étroites gagneront à être avec des tons clairs, alors qu'une place aérée supportera davantage des coloris plus soutenus,
- dans le cas d'enduit teinté dans la masse, la finition donnera des nuances différentes selon si elle est frottée, lissée ou grattée,
- les débords de toitures, génoises, tableaux et encadrements de baies seront de préférence traités en tons très clairs, voire au badigeon blanc,

- les éléments de modénature (bandeaux, corniches, chaînes d'angle,...) gagneront à être contrastés par rapport au fond d'enduit, et en général, plus clairs.

Les menuiseries

Toujours peintes, on évitera pour les volets, le blanc et le marron ; la palette des bleus, gris et verts fournit un large éventail de couleurs variées.

Les ferronneries

Il est préférable d'utiliser pour ces éléments, des couleurs plutôt sombres, et proscrire le blanc.

Un guide de coloration est consultable en Mairie et permettra, en fonction des couleurs proposées, de définir une harmonie de traitement des différents éléments.

Les devantures

Les rez-de-chaussée commerciaux font partie intégrante de l'ensemble d'une façade. Malheureusement, les devantures et avancées de commerces ont tendance à se détacher complètement de la logique de la façade.

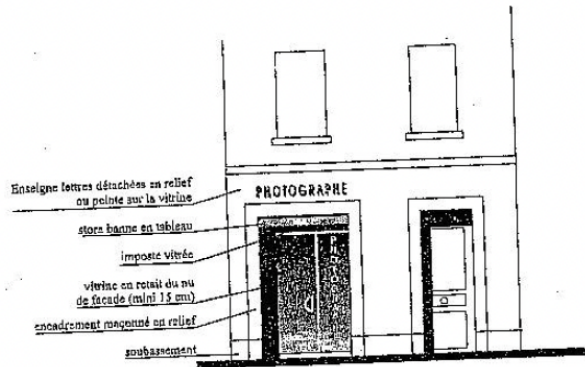
Il est souhaitable d'aménager les devantures commerciales en les adaptant aux styles des maisons afin de ne pas dénaturer les façades.

Devantures posées en feuillure

Elles respectent les ouvertures existantes sans en créer de nouvelles et s'adaptent respectueusement à l'architecture existante. La disposition en feuillure (en retrait par rapport au nu de la façade) des menuiseries et vitrages constitue la meilleure possibilité de mise en valeur des percements qui deviennent support de la devanture.

Quelques règles simples permettent d'éviter les erreurs :

- aligner l'éventuel percement à créer sur ceux des étages,
- ne pas dépasser trois largeurs de baies sans un point d'appui formant trumeau,
- poser les vitrines en retrait d'au moins 20 cm par rapport à la façade,
- poser les grilles de protection derrière la vitrine de manière à laisser l'ouverture
- x dégagée,
- proscrire les seuils de carrelage et préférer la pierre dure.



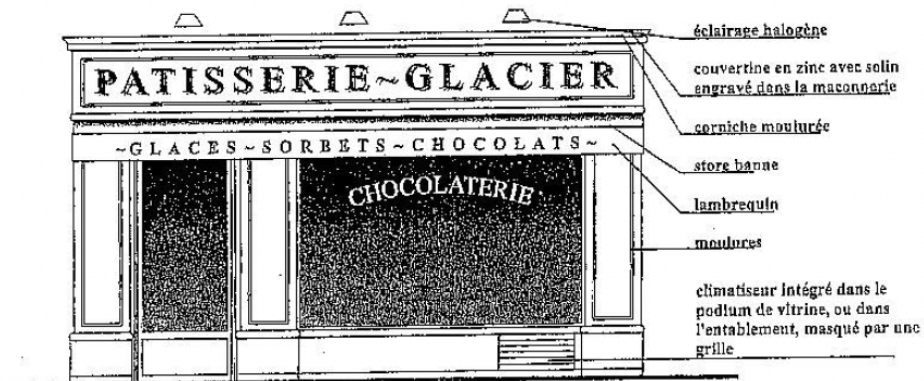
Devantures posées en applique (fig. 1)

A l'ancienne, ou plus modernes, elles cachent souvent un linteau supposé sans intérêt.

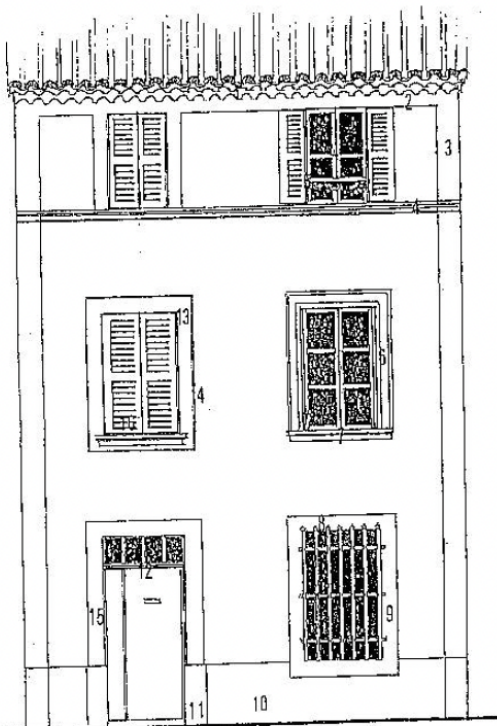
La position de la devanture doit respecter les lignes générales et les rythmes de la façade afin de ne pas créer de rupture.

Pour que la façade reste équilibrée, les éléments du rez-de-chaussée appartenant à la structure porteuse doivent rester visibles, de dimensions et de position correspondant à la ligne logique des descentes de charges exprimées par la composition de la façade.

Aucun bandeau continu ou vitrine d'un seul tenant ne doit réunir plusieurs parcelles voisines



Le langage de façade



- 1 - Gènoises
- 2 - bandeau sous gèncise
- 3 - Bandeau vertical ou chaîne d'angle
- 4 - Bandeau mouluré horizontal
- 5 - Garde-corps
- 6 - Encadrement de baie mouluré
- 7 - Appui de baie mouluré
- 8 - Barreaudage
- 9 - Encadrement de baie en pierres
- 10 - Soubassement
- 11 - Sabot
- 12 - Imposte
- 13 - Encadrement de baie en trompe l'oeil
- 14 - Filet
- 15 - Jambage
- 16 - Volet battant persienné
- 17 - Volet brisé

Annexe n°2 au règlement de la zone « A » / Définitions

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité (en application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural) :

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale, devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La S.M.A. est fixée par arrêté préfectoral n° 2016-554 du 12 juillet 2016.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole :

En zone agricole et naturelle, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

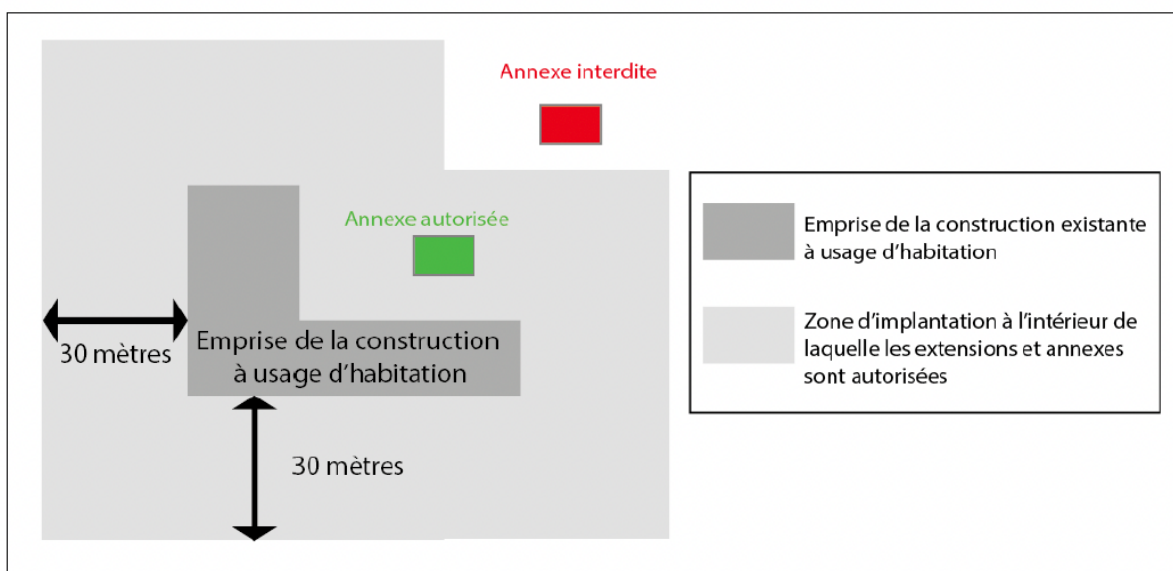
La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :

- Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles...
- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
- Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...

Annexe n°3 au règlement des zones « A » et « N » / Principes d'implantation des annexes

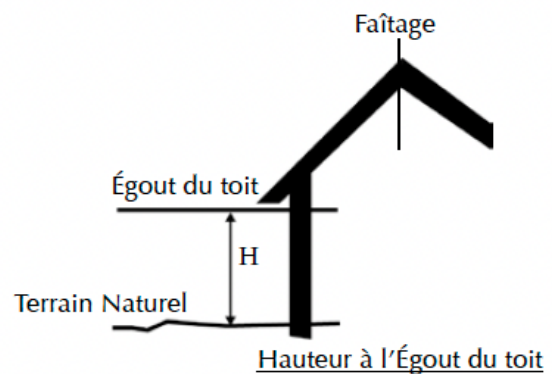
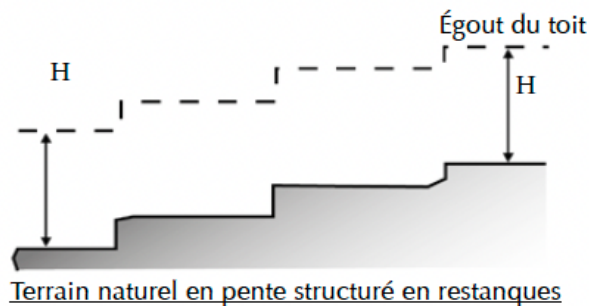
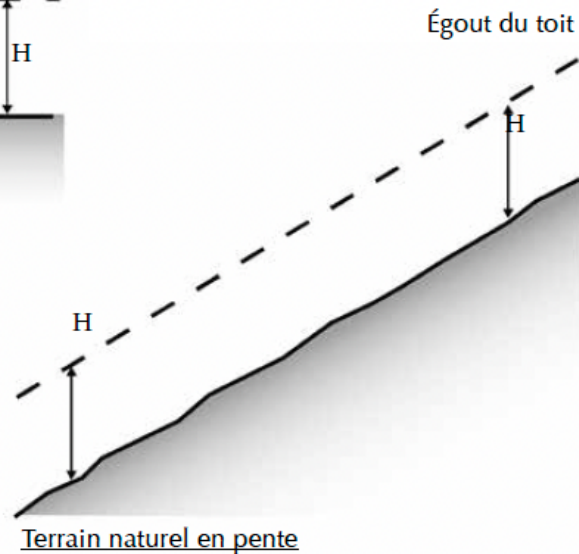
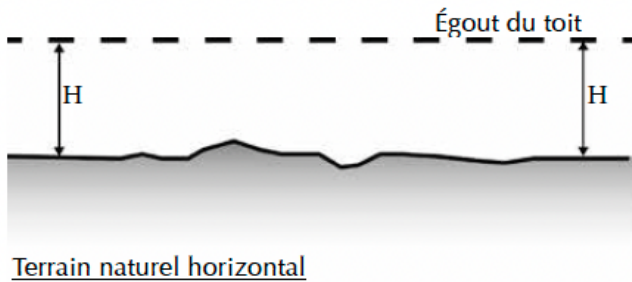


Annexe n°4 : principes illustratifs de mesures de la règle de hauteur

Croquis A

Sol naturel : sol avant travaux défini par les cartes et relevés topographiques IGN ou par un plan métrique détaillé.

Hauteur «H» : la hauteur H se calcule à l'égout du toit et représente un plan parallèle au sol naturel. La hauteur H, différence d'altitude entre l'égout du toit et le terrain naturel, ne peut excéder 4 mètres de hauteur absolue.

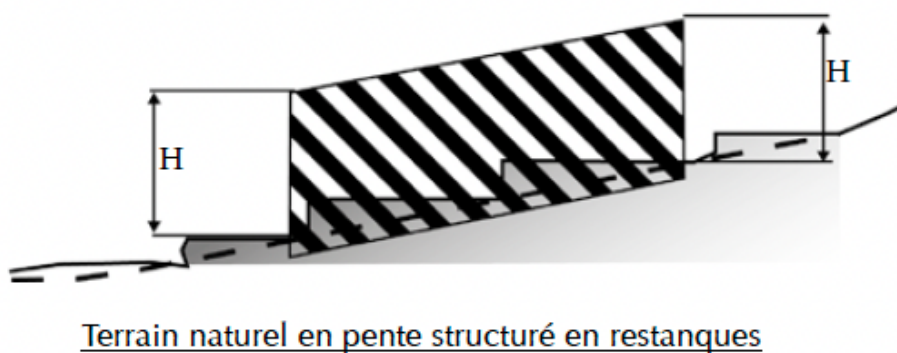
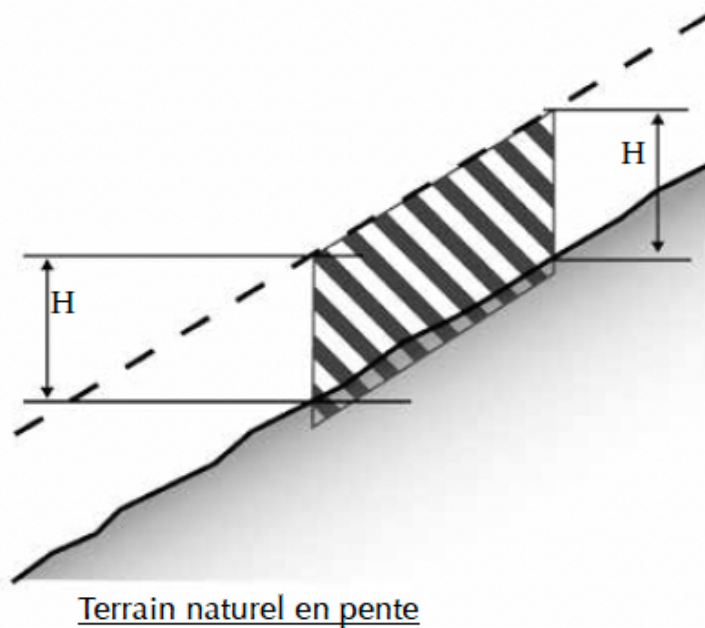


Les présents croquis s'appliquent aux zones UB, UC, UF, 1AU, 2AU, A et N

Croquis B

Sol naturel : sol avant travaux défini par les cartes et relevés topographiques IGN ou par un plan métrique détaillé.

Hauteur «H» : la hauteur H se calcule à l'égout du toit et représente un plan parallèle au sol naturel. La hauteur H, différence d'altitude entre l'égout du toit et le terrain naturel, ne peut excéder 4 mètres de hauteur absolue.



Les présents croquis s'appliquent aux zones UB, UC, UF, 1AU, 2AU, A et N

Croquis C : hauteur en zone UA

Sol naturel : sol avant travaux défini par les cartes et relevés topographiques IGN ou par un plan métrique détaillé.

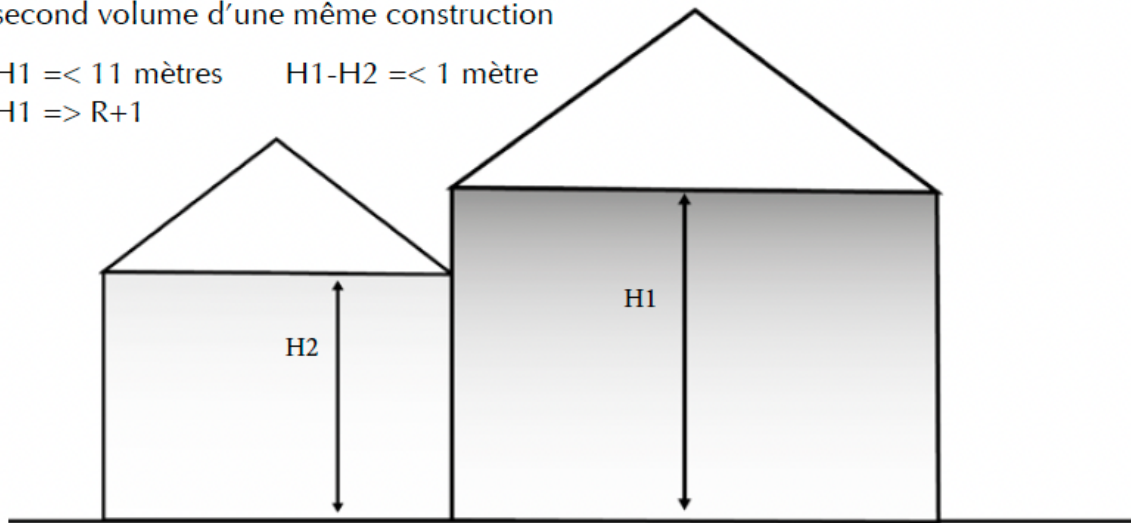
Hauteur «H» : la hauteur H se calcule à l'égout du toit et représente un plan parallèle au sol naturel. La différence de hauteur entre deux constructions mitoyennes ou deux volumes de la même construction ne doit pas excéder un mètre. La hauteur ne doit pas être inférieure à R+1 et supérieure à 11 mètres.

H1 : hauteur de la nouvelle construction

H2 : hauteur d'une construction mitoyenne existante, ou second volume d'une même construction

$H1 \leq 11$ mètres $H1 - H2 \leq 1$ mètre

$H1 \geq R+1$



Croquis : règle de hauteur en zone UA

Le présent croquis s'applique à la zone UA