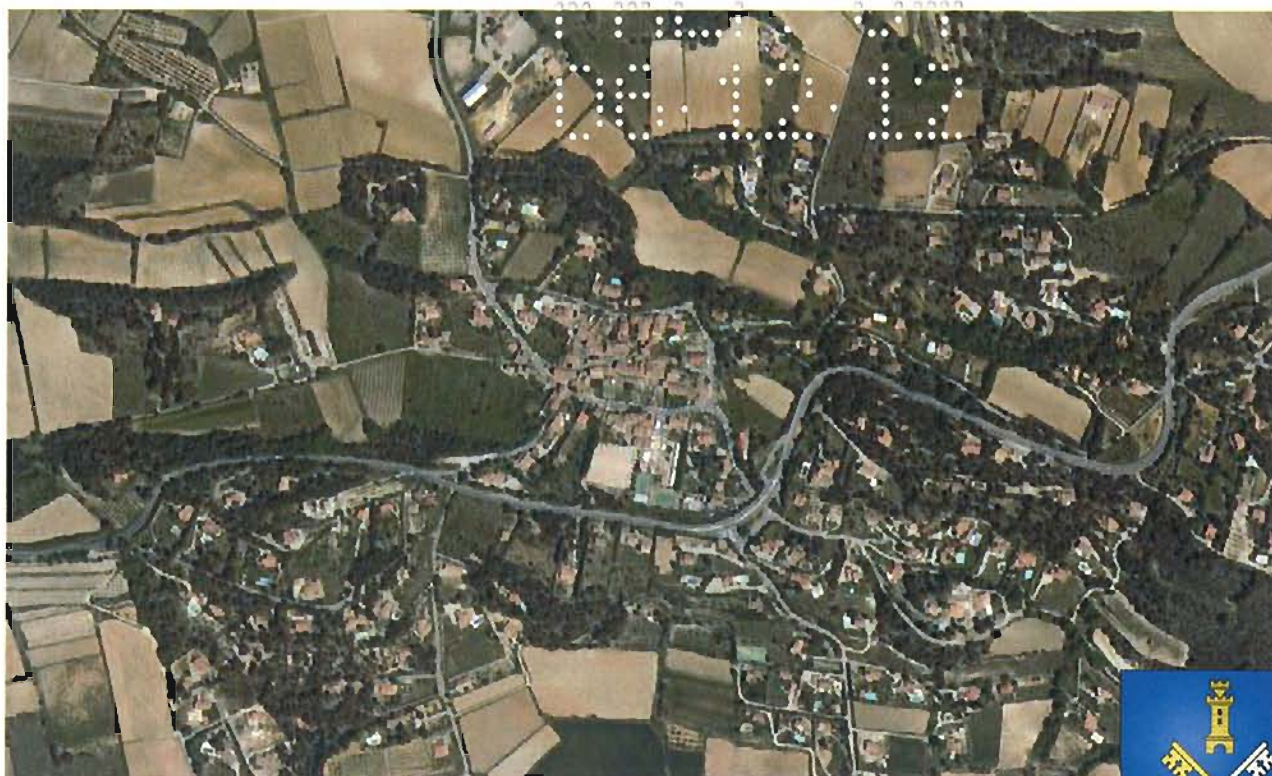


DEPARTEMENT DE VAUCLUSE  
**COMMUNE DE LA BASTIDONNE**



**PLAN LOCAL D'URBANISME - PLU**

**4.2 – Règlement**

Réalisé par :



Des solutions transparentes

Parc d'Activité "Point Rencontre" - 2 avenue Madeleine Bonnaud - 13770 VENELLES

Opposable à compter  
 du - 6 JAN. 2013

	1 <sup>ère</sup> révision du POS	Elaboration du PLU	1 <sup>ère</sup> révision du PLU
<b>Prescription</b>	25 mars 1991	14 septembre 2001	8 avril 2008
<b>Arrêt</b>	12 octobre 1992	9 juillet 2004	27 avril 2012
<b>Approbation</b>	23 décembre 1993	27 juin 2005	26/11/2012

Cachet de la mairie :





## Sommaire

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES .....	5
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	14
ZONE Ua .....	15
ZONE Ub .....	25
ZONE Uc .....	37
ZONE Ue .....	51
ZONE Ux .....	58
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	64
ZONE AUcp .....	65
ZONE 1AU .....	75
ZONES 1AUc et 1AU1c .....	83
ZONES 2AU .....	92
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	96
ZONE A .....	97
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	108
ZONE N .....	109

# MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

*Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :*

**TITRE I :** Dispositions générales

**TITRE II :** Dispositions applicables aux zones Urbaines (U)

**TITRE III :** Dispositions applicables aux zones A Urbaniser (AU)

**TITRE IV :** Dispositions applicables aux zones Agricoles (A)

**TITRE V :** Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières (N)

*Pour utiliser ce règlement, les opérations suivantes sont à effectuer :*

- Lecture des dispositions générales
- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain
- Consultation des documents qui peuvent avoir une influence sur la constructibilité du terrain (planche des servitudes, listes des emplacements réservés notamment)

## NOMENCLATURE DES ARTICLES DU REGLEMENT S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES

1. Occupations et utilisations du sol Interdites
2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
4. Conditions de desserte par les réseaux
5. Superficie minimale des terrains
6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
9. Emprise au sol
10. Hauteur des constructions
11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
14. Coefficient d'Occupation du Sol (COS)



# TITRE I

# DISPOSITIONS GENERALES

## DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de la Bastidonne (Vaucluse).

### ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

**Le Code de l'Urbanisme** et notamment

- les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 111-1-1
- l'article L. 123-1.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement National de l'Urbanisme (articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

- **les servitudes d'utilité publique** affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, lesquelles sont reportées sur les plans ci-joints et dont les effets sont définis à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme et précisés sur la liste des servitudes ci-annexées,
- **le Code de la Construction et de l'Habitation,**
- **les droits des tiers en application du Code Civil,**
- **la protection des zones boisées** en application du Code Forestier réglementant les défrichements.

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises, par ailleurs, à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, de camping et de stationnement de caravanes.

### **N.B. Permis de lotir :**

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de dix ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de colotis en ait demandé le maintien

et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens (articles L. 442-9 du Code de l'Urbanisme).

L'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme définit les contraintes résultant de la présence d'un espace boisé classé.

### ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) est divisé en zones Urbaines (U), zones A Urbaniser (AU), zones Agricoles (A) et zones Naturelles et forestières (N).

A) **Les zones Urbaines (U)** auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du présent règlement sont :

- **La zone Ua** correspondant au centre historique, qui comprend :
  - un **secteur Uaa** en son centre – en deçà du belvédère - dans lequel la hauteur des constructions est limitée,
  - un **secteur Uab** au-dessus de la rue des Ferrages – dans lequel des règles spécifiques liées aux clôtures sont édictées.
- **La zone Ub** correspondant à la première extension à vocation mixte et plus dense du village, qui comprend :
  - un **secteur Uba** à l'Ouest du village – dans lequel des règles spécifiques notamment liées à l'implantation des constructions, à la densité maximale autorisée et aux clôtures sont édictées,
  - un **secteur Ubb** à l'Est et à l'Ouest du village – dans lequel des règles spécifiques notamment liées à l'implantation des constructions et aux clôtures sont édictées,
  - un **secteur Ubc** à l'Ouest du village – dans lequel la commune projète la réalisation de logements sociaux, ainsi que la viabilisation de terrains.
- **La zone Uc** correspondant aux extensions de type pavillonnaire du village, qui comprend :
  - un **sous-secteur Ucv** – correspondant aux extensions pavillonnaires les plus proches du cœur de village et dans lesquelles une densité plus importante est autorisée.
  - un **secteur Ucp** – correspondant aux extensions pavillonnaires présentant un enjeu paysager fort du fait de leur caractère végétalisé affirmé et de leur densité moindre.
  - un **secteur Ucp1** – non raccordable réseau collectif d'assainissement et dans lequel la réalisation d'un assainissement autonome est possible
  - un **secteur Ucp2** – correspondant au quartier des Aubères, sur lequel la commune souhaite permettre la réalisation de nouvelles constructions, dans le respect des enjeux paysagers du secteur.

- **La zone Ue** à vocation d'installations et d'équipements publics d'intérêt collectif. Elle comprend :
  - un **secteur Ue1** au Sud du village – secteur concentrant une part importante des équipements communaux existants (espaces à vocation de sport/loisirs, salle des fêtes...)
  - un **secteur Ue2** au Sud-Ouest du village (secteur « Sous le village »), destiné à accueillir de nouvelles installations et équipements publics (parking paysager, terrain de sports...).
  - un **secteur Ue3** au Sud-Ouest du village (secteur « Sous le village »), destiné à accueillir des équipements publics structurants, ainsi que des logements sociaux.
- **La zone Ux** à vocation d'accueil d'activités économiques au Nord du village (zone artisanale et commerciale).

**B) Les zones A Urbaniser (AU)** auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III du présent règlement sont :

- **La zone AUcp** - quartier de Colombiers - est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, non raccordée à l'assainissement collectif mais destinée à l'être selon le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) communal. L'urbanisation de la zone pourra se réaliser au fur et à mesure de l'extension du réseau d'assainissement au sein de la zone.
- **La zone 1AU** – au Nord-Est du cœur de village - est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat et d'hébergement touristique. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.
- **La zone 1AUc** – au Nord-Ouest du cœur de village - est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.
- **La zone 1AU1c** – quartier Croutasse Sud-Est - est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.
- **Les zones 2AUc** – quartiers Chemin de Pertuis et Croutasse – **2AUcp** – quartier Colombiers et Paroites-les Savels - sont des zones d'urbanisation future à plus long terme et à vocation principale d'habitat. Leur ouverture à l'urbanisation, après réalisation des équipements et réseaux manquants, est conditionnée à une modification/révision du PLU.
- **La zone 2AU1c** – quartier Colombiers – est une zone d'urbanisation future à plus long terme et à vocation principale d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation, après réalisation des équipements et réseaux manquants, est conditionnée à une modification/révision du PLU, ainsi qu'à la réalisation d'une opération d'ensemble.

C) **La zone Agricole (A)** - à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement – est une zone réservée à l'exercice des activités agricoles. Elle comprend :

- un **secteur Ap** – correspondant aux espaces agricoles présentant un enjeu paysager fort, et dans lesquels toute nouvelle construction, y compris agricole, est interdite (à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics).

D) **Les zones Naturelles et forestières (N)** - auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V du présent règlement sont :

- la **zone N** - une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- la **zone Np** – entité naturelle à protéger strictement (colline Saint-Julien et massif de Malacoste).

#### **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles définies par le présent règlement 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.

Les dispositions de cet article pourront être appliquées par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occuper le sol à condition qu'il n'y ait pas une incohérence architecturale ou urbanistique avec l'environnement.

#### **ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE**

La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est possible dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme excepté dans les zones à risques de feux de forêts pour les bâtiments détruits par un feu de forêts (article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme).

#### **ARTICLE 6 – SITES OU VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre les conservations ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Dans les zones d'intérêt historique, les projets de construction sont soumis au Service Régional des Antiquités Historiques.

## ARTICLE 7 – RISQUES NATURELS

### 1 - Risque Sismique

Le décret du 22 octobre 2011 relatif à la prévention du risque sismique et son nouveau zonage divise le territoire français en 5 zones de sismicité croissante allant de 0 (zone d'aléa faible) à 5 (zone d'aléa fort), selon l'importance des secousses. Les règles constructives parasismiques s'appliquent aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5.

La commune de La Bastidonne est classée en aléa moyen (zone de sismicité 4).

La carte en annexe 2 du présent règlement établit les zones de sismicité en Vaucluse. Les règles constructives parasismiques sont définies par l'arrêté du 22 octobre 2010 qui définit les nouvelles normes de construction parasismique à appliquer pour les bâtiments de la classe dite « à risque normal » à compter du 1<sup>er</sup> mai 2011. La réglementation parasismique s'applique aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières dans les zones de sismicité 2,3,4, et 5.

### 2 - Risque Inondation

Les zones Agricoles (A) et Naturelles (N) sont en partie concernées par le risque Inondation. Les dispositions réglementaires spécifiques, associées aux secteurs soumis à un aléa Inondation sont repris dans l'article 2 des zones concernées.

### 3 - Risque Feu de Forêt

- **Secteurs indicés « f1 » - aléa très fort – zones du PLU concernées : zones Ucp/Ucp1, AUcp, 2AUcp, A et N.**
- **Secteurs indicés « f2 » - aléa fort – zones du PLU concernées : zones Uc/Ucp, A et N.**
- **Secteurs indicés « f3 » - aléa moyen – zones du PLU concernées : zones Ucp, 2AUcp, A et N.**

Les dispositions réglementaires spécifiques, associées aux secteurs soumis à un aléa Feu de Forêt sont repris dans les articles 1 et 2 des zones concernées.

Les travaux, ouvrages, aménagements, constructions et installations éventuellement autorisés par le présent règlement dans les secteurs soumis à un aléa Feu de Forêt doivent respecter les **conditions minimales en matière de défense incendie** établies en annexe 5 du présent règlement.

## ARTICLE 8 – RAPPEL DES PROCEDURES

**Permis de Construire** (article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme)

Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.

L'article R. 421-2 du Code de l'Urbanisme porte sur les constructions nouvelles dispensées de toute formalité.

L'article R. 421-9 du Code de l'Urbanisme porte sur les constructions nouvelles soumises à déclaration préalable.

#### **L'édification des clôtures (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme)**

L'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme porte sur les clôtures soumises à déclaration préalable.

#### **Les coupes et abattages d'arbres (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).**

Elles sont soumises à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (EBC).

#### **Les défrichements (article L. 311-3 du Code Forestier).**

Ils sont soumis à autorisation. Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichements sont irrecevables.

### **ARTICLE 9 – ELECTRICITE**

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

### **ARTICLE 10 – POLLUTION LUMINEUSE**

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les dispositifs d'éclairage extérieur public et privé devront :

- éclairer du haut vers le bas de préférence en privilégiant la zone utile (voir schéma joint en annexe 4 du présent règlement),
- être équipés d'un dispositif permettant de faire converger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol.

L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20° sous l'horizontale de la lumière.

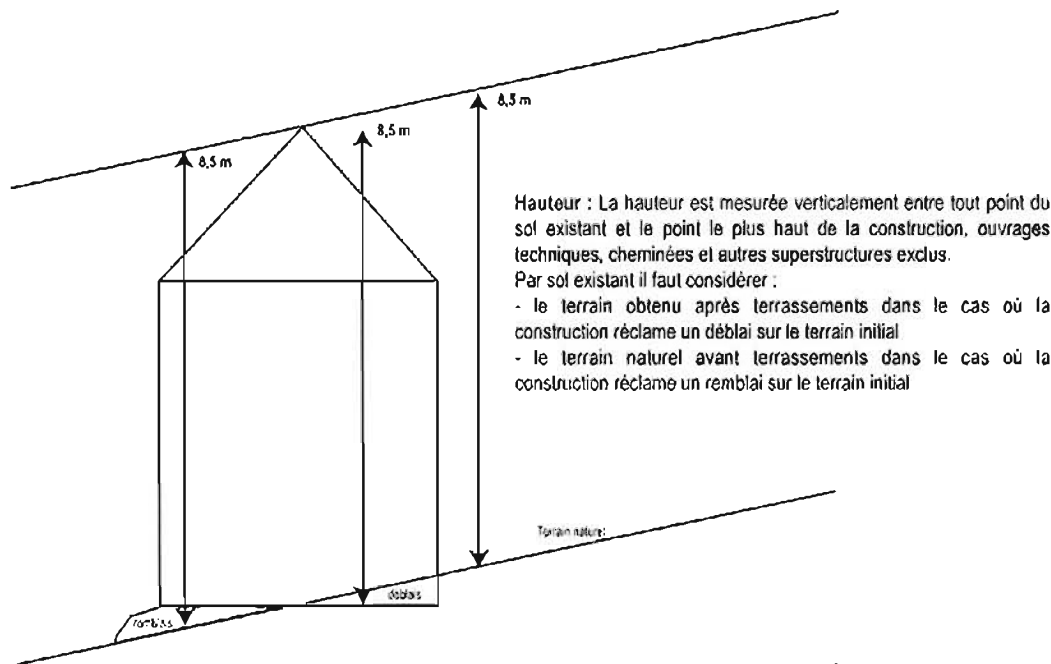
### **ARTICLE 11 – PRECISION RELATIVE AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES 10 DU PRESENT REGLEMENT**

Les articles 10 du présent règlement fixent la hauteur maximale des constructions. Celle-ci est mesurée :

- à partir du sol naturel initial de la propriété - avant les éventuels travaux de terrassement ou d'exhaussement, et après les éventuels travaux d'affouillement nécessaires à la réalisation des travaux - jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour

les toits-terrasse) et/ou jusqu'au faîtiage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

#### Calcul des hauteurs (exemple)



#### **ARTICLE 12 – ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME**

S'appliquent aux éléments d'intérêt paysagers et/ou écologique Identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme les dispositions suivantes :

- tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable.
- tous travaux visant à démolir ou à rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager par le Plan Local d'Urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à permis de démolir.

#### **ARTICLE 13 – CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE**

La D973 est classée voie bruyante par l'arrêté préfectoral du 05/08/1999 :

- catégorie 4 – *largeur de la zone affectée par le bruit : 30 m à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche*

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit définis ci-dessus et cartographiés en annexe 6.2.2 du PLU doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatif aux caractéristiques

acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

## **ARTICLE 14 – REGLEMENT DE LOTISSEMENTS**

Au titre de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme :

*« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.*

*Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.*

*Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4. »*

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## ZONE UA

### Caractère de la zone

La zone Ua correspond au centre historique de la commune. C'est une zone mixte à vocation d'habitat, d'activités et de services dans laquelle le bâti est implanté en ordre continu.

Elle comprend :

- un **secteur Uaa** dans sa partie Sud, en deçà du belvédère du village, où pour des raisons paysagères la hauteur des constructions est limitée.
- un **secteur Uab** au-dessus de la rue des Ferrages, dans lequel les clôtures sont soumises à des prescriptions spéciales.

La zone Ua est concernée par des **éléments de paysage à préserver** – se référer aux dispositions générales- article 12.

### ARTICLE Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans la zone Ua et les secteurs Uaa et Uab :

- les constructions et installations destinées à l'artisanat, autres que celles mentionnées à l'article Ua 2,
- les constructions et installations destinées à l'industrie,
- les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- la création d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- le camping et les aires de stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction, piste de sport mécanique, stands et champs de tir.

### ARTICLE Ua 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions dans la zone Ua et les secteurs Uaa et Uab :

- les constructions destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec la zone et qu'elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les constructions à usage d'habitation de la zone.

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- l'aménagement et l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation existantes à la date d'approbation du PLU révisé sous réserve :
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'installation soit en elle-même peu nuisante, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- concernant les éléments de paysage identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, se référer aux *dispositions générales du présent règlement – article 12.*

### **ARTICLE Ua 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès**

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

#### **Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

## **ARTICLE Ua 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### ***Eau***

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

### ***Assainissement***

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, le réseau pluvial est interdite.

### ***Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

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

### ***Electricité***

Les raccordements électriques et téléphoniques devront être enterrés.

### ***Eau – Incendie***

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

## **ARTICLE Ua 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

## **ARTICLE Ua 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

A défaut d'indications figurant au plan, les constructions à édifier devront être créées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué. Il en est de même pour les extensions éventuelles de constructions existantes.

Une implantation différente pourra être autorisée, sous réserve du respect des dispositions de l'article Ua7 lorsque le projet de construction intéresse :

- un îlot ou un ensemble de parcelles à remodeler,
- les parcelles en « dent creuse » - ne bordant pas de voies ou d'emprises publiques,
- une parcelle ayant au moins 20 mètres de front sur rue, sous réserve que la construction comprenne des ailes en retour joignant l'alignement,

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m de l'alignement
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 m.

#### **ARTICLE Ua 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A défaut d'indications figurant au plan, les constructions devront être édifiées :

- en bordure des voies, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant, en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.

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

Les murs maçonnés réalisés à l'alignement de la rue ne devront pas excéder la moitié du linéaire, sur rue de la propriété.

Si par application de l'article Ua6 une construction s'établit en recul de l'alignement, l'épaisseur constructible de 15 mètres recule d'autant dans la mesure où les prospects en fonds de parcelle peuvent être respectés.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiés :

- des constructions annexes, le long des limites séparatives des parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage,
- des constructions principales, à condition qu'elles soient éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives

- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal d'1 m.

### **ARTICLE Ua 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ua 9 – Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ua 10 – Hauteur maximale des constructions**

Les faitages des constructions doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures du village excepté dans le secteur Uaa où la hauteur ne devra pas excéder celle du parapet existant du belvédère.

### **ARTICLE Ua 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

Des adaptations aux dispositions ci-dessous pourront être admises pour des constructions respectant certains critères de performance énergétique et/ou comportant des dispositifs de production d'énergies renouvelables (constructions bioclimatiques...).

#### ***Adaptation au terrain***

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

#### ***Orientation***

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

#### ***Aspect des constructions***

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

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

### **Volumétrie**

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

Les complications de volumes et de décrochements doivent rester à l'échelle du bâti.

La toiture principale devra rester dominante.

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

### **Couvertures**

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont interdites. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres matériaux pourront être envisagés.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :

- génoise,
- corniche, pierre, plâtre.

Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes « Souleiadou » sont admises, mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées à plus de 2,50 mètres en arrière de la ligne d'égout et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment.

Les installations liées à la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires) sont autorisées sous réserve d'être intégrées au volume de la toiture.

### **Percements**

Les pleins prédominent sur les vides.

Une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

Les fenêtres et portes vitrées seront rectangulaires dans le sens de la hauteur.

Les ouvertures par leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres, devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

### **Traitement des façades**

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages des pierres ou d'autres matériaux seront interdits.

#### Traitement des façades en réhabilitation

Le décaissage des maçonneries en moellons est interdit. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter), ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit.

Les linteaux bois apparents sont interdits. Ils devront être réenduits.

Dans le cas de maçonneries mixtes (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle, etc.) les parties de pierres harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne.

Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'œil, etc.) seront conservés ou refaits.

Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche, ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocres, ou d'oxydes métalliques sera frotté et de teinte soutenue, selon la palette réalisée à titre indicatif pour le village. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

#### Traitement des façades neuves

Sont autorisés :

- la pierre appareillée,
- l'enduit frotté de teinte soutenue (les couleurs trop claires, et notamment le blanc sont interdits),
- béton teinté,
- béton peint.

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

### **Menuiseries**

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes et non vernies ni laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux (le cas le plus courant étant des fenêtres à 3 ou 4 carreaux par ouvrant).

Pour les volets on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

### **Détails architecturaux**

Les **linteaux, plates bandes, arc**, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

On évitera l'ajout de **balcons** sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.

Les **souches de cheminées** devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques et de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

Les **solins** en produits aluminobitumeux apparents seront interdits.

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

Les **garde-corps** seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie. L'usage du bois qui n'est pas de tradition régionale est interdit.

Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

Les **auvents en tuiles** en façade Sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois.

Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur). Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.

Les **vérandas** ne pourront être envisagées que sur les espaces privatifs non perceptibles depuis l'espace public, exception faite des commerces.

**Aménagement et accompagnements** : Les antennes paraboliques seront installées en toiture, en arrière de la ligne d'égout, pour ne pas être visibles de l'espace public. Leur installation en façade est interdite. Pour les bâtiments collectifs, une seule antenne est autorisée. Les climatiseurs ne doivent pas être en saillie. Les compteurs doivent être encastrés. Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées (par des haies vives ou autres).

### **Clôtures**

Pour conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture sera, sur la rue, constituée d'un mur en maçonnerie pleine enduite du même type que le reste de la construction, d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, avec un maximum de 1,60 mètre.

A l'intérieur des îlots, les clôtures végétales pourront être doublées de grillage.

Dans le secteur Uab sur la rue des Ferrages, seuls les murs de soutènement pourront être maçonnés. Ils pourront être surmontés de végétal éventuellement doublé d'un grillage.

Le **portail d'entrée** sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

### **ARTICLE Ua 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Les besoins minima à prendre en compte sont de :

<b>Habitations</b>	Une place de stationnement par logement de moins de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher.  Deux places de stationnement par logement de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).
<b>Bureaux et autres établissements</b>	Une place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Hôtels et restaurants</b>	Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumulé pour les hôtels-restaurants. Dans ce cas il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de place de stationnement à créer)

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation, ni aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond fixé par décret en conseil d'état.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération,
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération ; à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition,
- soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,

- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

### **ARTICLE Ua 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espace libre, aire de jeux et de loisirs et de plantations**

Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

Les projets de plantation figureront au permis de construire et devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

### **ARTICLE Ua 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## ZONE UB

### Caractère de la zone

La zone Ub correspond correspondant à la première extension à vocation mixte et plus dense du village, qui comprend :

- un **secteur Uba** à l'Ouest du village – dans lequel des règles spécifiques notamment liées à l'implantation des constructions, à la densité maximale autorisée et aux clôtures sont édictées,
- un **secteur Ubb** à l'Est et à l'Ouest du village – dans lequel des règles spécifiques notamment liées à l'implantation des constructions et aux clôtures sont édictées,
- un **secteur Ubc** à l'Ouest du village – dans lequel la commune projette la réalisation de logements sociaux, ainsi que la viabilisation de terrains.

La zone Ub est concernée par des **éléments de paysage à préserver** – *se référer aux dispositions générales- article 12.*

La zone Ub est concernée par l'arrêté préfectoral du 5 août 1999 relatif aux **voies bruyantes** – *se référer aux dispositions générales- article 13.*

### ARTICLE Ub 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions et installation destinées à l'artisanat, autres que celles mentionnées à l'article Ub 2,
- les constructions et installations destinées à l'industrie,
- les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- la création d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- le camping et les aires de stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction, piste de sport mécanique, stands et champs de tir.

### ARTICLE Ub 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- les constructions destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec la zone et qu'elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les constructions à usage d'habitation de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

- l'aménagement et l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation existantes à la date d'approbation du PLU révisé sous réserve :
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'installation soit en elle-même peu nuisante, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
  
- concernant les éléments de paysage identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, se référer aux *dispositions générales du présent règlement – article 12.*

De plus, dans les secteurs Uba, Ubb et Ubc – lieu-dit « Sous le village », les constructions autorisées dans la zone doivent être compatibles avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement (OA) définie sur ces secteurs (cf. pièce 3 du PLU)

De plus, dans le secteur Ubc, le futur programme de logements devra comporter un minimum de 60% de logements sociaux.

### **ARTICLE Ub 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès**

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique lors de l'ouverture des portails, qui devra se faire à l'intérieur des terrains.

Dans le sous-secteur Uba à l'Ouest du cœur de village : la desserte des nouvelles constructions autorisées en surplomb de la voie communale devra être assurée depuis un unique accès sur la D165.

### **Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

## **ARTICLE Ub 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **Eau**

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

### **Assainissement**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, le réseau pluvial est interdite.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle devront être mis en œuvre afin de limiter le ruissellement.

En l'absence de réseau collectif, le rejet des eaux pluviales dans les fossés existants en bordure des voies départementales ou communales est interdit. Les eaux pluviales doivent, dans ce cas, être gérées à la parcelle.

### **Electricité**

Les raccordements électriques et téléphoniques devront être enterrés.

### **Eau – Incendie**

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

### Déchets

Les opérations d'urbanisme doivent comporter, les installations nécessaires à la collecte des déchets (locaux poubelle, emplacements pour containers...).

### ARTICLE Ub 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

### ARTICLE Ub 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone, hormis les sous-secteurs Uba et Ubb :

Les emprises et reculs figurants au plan devront être respectés lorsqu'ils existent.

A défaut, les constructions devront être implantées :

- D973 - avec un recul minimal de 35 m de l'axe de la D973 pour les constructions destinées à l'habitation et de 25 m est de l'axe de la D973 pour les autres constructions.
- D165 et son contournement - avec un recul minimal de 15 m est de l'axe de la D165 et de son contournement. La présente disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Autres voies et emprises publiques : soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de 4 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique ou des emprises publiques.

Toutefois lorsqu'un alignement de fait existe déjà en bordure de voie, formé par des constructions existantes, les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes pourront s'édifier à cet alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m de l'alignement
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 m.

Dans les sous-secteurs Uba et Ubb :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'intérieur des bandes d'implantation définies au plan de zonage – voir pièce 4.1.3 du PLU : Zooms bandes d'implantation.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en dehors des emprises définies au plan de zonage, peut être réalisée dans l'alignement des constructions existantes et sous réserve du respect des dispositions de l'article 7 de la zone Ub.

Les emprises définies au plan de zonage ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m de l'alignement

- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 m.

### **ARTICLE Ub 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans l'ensemble de la zone, hormis les sous-secteurs Uba et Ubb :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
- soit avec un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la différence de niveau entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de la limite séparative. Ce recul ne peut être inférieur à 4 mètres.

Ces dispositions, ainsi que les bandes d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal d'1 m.

Dans le sous-secteur Uba :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'intérieur des bandes d'implantation définies au plan de zonage – voir pièce 4.1.3 du PLU : Zooms bandes d'implantation.

A l'intérieur de ces bandes d'implantation, les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative à l'autre de manière à constituer des fronts bâtis continus.

Ces dispositions, ainsi que les bandes d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal d'1 m.

Dans les sous-secteurs Ubb :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'intérieur des bandes d'implantation définies au plan de zonage – voir pièce 4.1.3 du PLU : Zooms bandes d'implantation.

A l'intérieur de ces bandes d'implantation, les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
- soit avec un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la différence de niveau entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de la limite séparative. Ce recul ne peut être inférieur à 4 mètres.

Ces dispositions, ainsi que les bandes d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives

- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal d'1 m.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en dehors des emprises définies au plan de zonage, peut être réalisée dans l'alignement des constructions existantes et sous réserve du respect des dispositions de l'article 6 de la zone Ub.

#### **ARTICLE Ub 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

#### **ARTICLE Ub 9 – Emprise au sol des constructions**

Dans l'ensemble de la zone, hormis les sous-secteurs Uba et Ubb :

Non réglementé.

Dans les sous-secteurs Uba et Ubb :

- les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être implantées dans les emprises définies au plan de zonage – voir pièce 4.1.3 du PLU : Zooms bandes d'implantation.
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et situées en dehors des emprises définies au plan de zonage sont autorisées dans le respect des articles 3 à 14 du présent règlement
- les emprises définies au plan de zonage ne s'appliquent pas aux piscines et aux installations techniques de service public.

#### **ARTICLE Ub 10 – Hauteur maximale des constructions**

Dans l'ensemble de la zone, hormis les sous-secteurs Uba, Ubb et Ubc :

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout et 10,5 mètres au faîtage.

Dans les sous-secteurs Uba, Ubb et Ubc :

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout et 8,5 mètres au faîtage.

#### **ARTICLE Ub 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

Des adaptations aux dispositions ci-dessous pourront être admises pour des constructions respectant certains critères de performance énergétique et/ou comportant des dispositifs de production d'énergies renouvelables (constructions bioclimatiques...).

### ***Adaptation au terrain***

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### ***Orientation***

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Dans un quartier construit à flanc de coteau les faîtages sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

### ***Aspect des constructions***

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

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

### ***Volumétrie***

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

Les complications de volumes et de décrochements doivent rester à l'échelle du bâti.

La toiture principale devra rester dominante.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

### ***Couvertures***

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont interdites. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres matériaux pourront être envisagés.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :

- génoise,
- corniche, pierre, plâtre,

- débord de chevrons.

En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes « Souleiadou » sont admises, mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées à plus de 2,50 mètres en arrière de la ligne d'égout, être peu visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment.

En construction neuve, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

Les installations liées à la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires) sont autorisées sous réserve d'être intégrées au volume de la toiture.

### **Percements**

Les pleins prédominent sur les vides.

Une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

Les fenêtres et portes vitrées seront rectangulaires dans le sens de la hauteur.

Les ouvertures par leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres, devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

### **Traitement des façades**

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages des pierres ou d'autres matériaux seront interdits.

### Traitement des façades en réhabilitation

Le décaissage des maçonneries en moellons est interdit. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter), ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit.

Les linteaux bois apparents sont interdits. Ils devront être réenduits.

Dans le cas de maçonneries mixtes (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourages de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle, etc.) les parties de pierres harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne.

Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'œil, etc.) seront conservés ou refaits.

Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche, ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocres, ou d'oxydes métalliques sera frotté et de teinte soutenue, selon la palette réalisée à titre indicatif pour le village. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

### Traitement des façades neuves

Sont autorisés :

- la pierre appareillée,
- l'enduit frotté de teinte soutenue (les couleurs trop claires, et notamment le blanc sont interdits),
- béton teinté,
- béton peint.

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

### **Menuiseries**

Les menuiseries bois seront peintes et non vernies ni laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux (le cas le plus courant étant des fenêtres à 3 ou 4 carreaux par ouvrant).

Pour les volets on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

### **Détails architecturaux**

Les **linteaux, plates bandes, arc**, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

On évitera l'ajout de **balcons** sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.

Les **souches de cheminées** devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallépipédiques et de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

Les **solins** en produits aluminobitumeux apparents seront interdits.

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

Les **garde-corps** seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie. L'usage du bois qui n'est pas de tradition régionale est interdit

Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

Les **auvents en tuiles** en façade Sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois.

Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur). Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.

**Aménagement et accompagnements** : Les antennes paraboliques seront installées en toiture, en arrière de la ligne d'égout, pour ne pas être visibles de l'espace public. Leur installation en façade est interdite. Pour les bâtiments collectifs, une seule antenne est autorisée. Les climatiseurs ne doivent pas être en saillie. Les compteurs doivent être encastrés. Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées (par des haies vives ou autres).

Le **portail d'entrée** sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

### Clôtures

La hauteur des clôtures doit être suffisante pour préserver l'intimité, avec un maximum de 1,60 mètre.

A l'alignement des voies et emprises publiques, pour conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture sera constituée d'un mur en maçonnerie pleine enduite du même type que le reste de la construction.

A l'intérieur des îlots, les clôtures pourront être végétales, éventuellement doublées de grillage.

### ARTICLE Ub 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Les besoins minima à prendre en compte sont de :

<b>Habitations</b>	Une place de stationnement par logement de moins de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Deux places de stationnement par logement de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).
<b>Bureaux et autres établissements</b>	Une place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

**Hôtels et restaurants** Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants. Dans ce cas il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de place de stationnement à créer)

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation, ni aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond fixé par décret en conseil d'état.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération,
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération ; à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition,
- soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

### **ARTICLE Ub 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espace libre, aire de jeux et de loisirs et de plantations**

Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées. 1 arbre de haute tige doit être planté pour 4 places de stationnement créées

Les opérations d'urbanisme doivent comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à aménager.

Les projets de plantation figureront au permis de construire et devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Les éléments du paysage à préserver (EPP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme visent à protéger certains espaces pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole. Les EPP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition.

La modification de l'état d'un terrain soumise à une prescription d'EPP n'est admise que pour permettre une seule extension des bâtiments existants, dans la limite de 15% de la surface de plancher du bâtiment existant, si elle améliore l'unité générale de l'EPP ou pour créer un accès à une construction existante ou nouvelle. Les annexes, abris de jardins ou garages sont interdits.

#### **ARTICLE Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,7 pour les constructions à usage de commerces.

##### Dans la zone Ub et les sous-secteurs Ubb et Ubc :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4 pour les autres constructions.

Ce COS ne s'applique pas aux équipements publics et aux installations techniques de service public, dont le COS applicable est de 2.

##### Dans le sous-secteur Uba :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5 pour les autres constructions.

Ce COS ne s'applique pas aux équipements publics et aux installations techniques de service public, dont le COS applicable est de 2.

## ZONE Uc

### Caractère de la zone

La zone Uc correspondant aux extensions de type pavillonnaire du village, qui comprend :

- un **sous-secteur Ucv** – correspondant aux extensions pavillonnaires les plus proches du cœur de village et dans lesquelles une densité plus importante est autorisée.
- un **sous-secteur Ucp** – correspondant aux extensions pavillonnaires présentant un enjeu paysager fort du fait de leur caractère végétalisé affirmé et de leur densité moindre.
- un **sous-secteur Ucp1** – non raccordable réseau collectif d'assainissement et dans lequel la réalisation d'un assainissement autonome est possible
- un **sous-secteur Ucp2** – correspondant au quartier des Aubères, sur lequel la commune souhaite permettre la réalisation de nouvelles constructions, dans le respect des enjeux paysagers du secteur.

La zone Uc est en partie concernée par le risque **feu de forêt**, aléa **très fort** (secteurs indicés « f1 »), **fort** (« f2 ») ou **moyen** (« f3 »).

*Secteurs indicés « f1 » et « f2 » - secteurs où l'aléa Feu de Forêt Très Fort ou Fort interdit l'extension des zones déjà construites, mais dont le nombre et la répartition des bâtiments existants initialement sont tels que leur défense en cas d'incendie est assurée par les équipements publics existants à la date d'approbation du PLU; la densification ou l'extension limitée de l'urbanisation est alors envisageable.*

La zone Uc est concernée par des **éléments de paysage à préserver** – se référer aux dispositions générales- article 12.

La zone Uc est concernée par l'arrêté préfectoral du 5 août 1999 relatif aux **voies bruyantes** – se référer aux dispositions générales- article 13.

### ARTICLE Uc 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions et installation destinées à l'artisanat, autres que celles mentionnées à l'article Uc 2,
- les constructions et installations destinées à l'industrie,
- les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- la création d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- le camping et les aires de stationnement de caravanes,

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction, piste de sport mécanique, stands et champs de tir.
  
- tous travaux, installations, constructions et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application du 9° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, comme espace cultivé à préserver, sont interdits.

De plus, sont interdits dans les secteurs Ucp et Ucp2 :

- les constructions et installations destinées au commerce,

De plus, sont interdits dans le secteur Ucp1 :

- les constructions et installations destinées au commerce,
- les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier.

Dans les sous-secteurs indicés « f1 » et « f2 », sont interdits tous travaux, ouvrages, aménagements, constructions ou installations de quelque nature qu'ils soient, non mentionnés à l'article Uc 2

#### **ARTICLE Uc 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- les constructions destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec la zone et qu'elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les constructions à usage d'habitation de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- l'aménagement et l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation existantes à la date d'approbation du PLU révisé sous réserve :
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'installation soit en elle-même peu nuisante, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- concernant les éléments de paysage identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, se référer aux *dispositions générales du présent règlement – article 12.*

- les constructions et installations autorisées dans la zone ne doivent pas aller à l'encontre de la préservation des espaces cultivés en zone urbaine identifiés sur le plan de zonage au titre du 9° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

De plus, dans le sous-secteur Ucp2 - lieu-dit « Les Aubères », les constructions autorisées dans la zone doivent être compatibles avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement (OA) définie sur ces secteurs (cf. pièce 3 du PLU)

Dans les sous-secteurs indicés « f1 » et « f2 », sont autorisés sous réserve du respect des prescriptions spécifiques ci-après :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes,
- l'extension des constructions existantes et leurs annexes,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre,
- les interventions de gestion de la forêt et du milieu naturel dans le respect des réglementations en vigueur,
- les travaux, aménagements et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes,
- les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les incendies de forêt,
- les infrastructures de transport et les réseaux techniques à condition de ne pas aggraver le risque : à ce titre, la construction de lignes électriques de tension inférieure à 63 KV à fils nus est interdite,
- les installations techniques de service public et d'intérêt général (réservoir d'eau, local téléphonique...), à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité du secteur.
- tous travaux d'aménagement sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air. Est également autorisée la création, pour un maximum de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, de locaux non habités et strictement liés aux activités autorisées à cet alinéa tels que sanitaires, vestiaires, locaux de matériel...
- les travaux d'entretien courant et les travaux destinés à réduire les risques pour les occupants des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.
- Les piscines privées et les bassins.

Les travaux, ouvrages, aménagements, constructions ou installations mentionnés ci-dessus sont autorisés sous réserve du respect des **conditions minimales en matière de défense incendie** établies en annexe 5 du présent règlement et des dispositions en annexe 6 du présent règlement.

Dans les sous-secteurs indicés « f3 » :

Les travaux, ouvrages, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone au sein des secteurs soumis à un aléa Feu de Forêt doivent respecter les **conditions minimales en matière de défense incendie** établies en annexe 5 du présent règlement.

### **ARTICLE Uc 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès**

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique lors de l'ouverture des portails, qui devra se faire à l'intérieur des terrains.

Tout nouvel accès sur la D973 est interdit. Dans le cas où une unité foncière peut être desservie par une voie communale, la création d'un nouvel accès sur la D165 est interdite.

#### **Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

### **ARTICLE Uc 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **Eau**

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

#### **Assainissement**

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, le réseau pluvial est interdite.

#### Dans l'ensemble de la zone hormis le sous-secteur Ucp1 :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré traitement approprié.

#### Dans le sous-secteur Ucp1 :

L'évacuation des eaux usées au moyen d'un dispositif d'Assainissement Non Collectif (ANC) doit être conforme au zonage d'assainissement.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle devront être mis en œuvre afin de limiter le ruissellement.

En l'absence de réseau collectif, le rejet des eaux pluviales dans les fossés existants en bordure des voies départementales ou communales est interdit. Les eaux pluviales doivent, dans ce cas, être gérées à la parcelle.

### **Electricité**

Les raccordements électriques et téléphoniques devront être enterrés.

### **Eau – Incendie**

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

### **Déchets**

Les opérations d'urbanisme doivent comporter, le cas échéant, les installations nécessaires à la collecte des déchets (locaux poubelle, emplacements pour containers...).

## **ARTICLE Uc 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Dans l'ensemble de la zone, hormis les sous-secteurs Ucp1 et Ucp2 :

Non réglementé

Dans le secteur Ucp1 :

Afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome les terrains devront avoir une superficie minimale de 2 000 à 2 500 m<sup>2</sup>, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement communal.

Dans le secteur Ucp2 :

Pour des motifs d'ordonnancement, de composition et d'intégration paysagère la surface minimale est de 1 500 m<sup>2</sup> pour toute construction autorisée dans la zone.

## ARTICLE Uc 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Ucp2 :

Les emprises et reculs figurants au plan devront être respectés lorsqu'ils existent.

A défaut, les constructions devront être implantées :

- D973 - avec un recul minimal de 35 m de l'axe de la D973 pour les constructions destinées à l'habitation et de 25 m est de l'axe de la D973 pour les autres constructions.
- D165 et son contournement - avec un recul minimal de 15 m est de l'axe de la D165 et de son contournement. La présente disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Autres voies et emprises publiques - avec un recul minimal de 10 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique ou des emprises publiques.
- Ravins - avec un recul minimal de 10 mètres de l'axe des ravins

Les reculs ci-dessus ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé dès lors que le recul préexistant n'est pas diminué.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m de l'alignement
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 m.

### Dans le sous-secteur Ucp2 :

Les constructions doivent s'implanter dans les bandes d'implantation définies au plan de zonage – voir pièce 4.1.3 du PLU : Zooms bandes d'implantation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m de l'alignement
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 m.

## ARTICLE Uc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Ucp2 :

Les constructions dont la hauteur au faîtage excède 3,5 mètres devront être situées à au moins 4 mètres de la limite séparative.

Les volumes annexes d'une hauteur maximum de 3,5 mètres au faîtage pourront être implantés sur limite séparative.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas ces prospectifs, elle peut s'étendre en prolongeant le recul existant sans toutefois le diminuer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal d'1 m.

Dans le sous-secteur Ucp2 :

Les constructions doivent s'implanter dans les bandes d'implantation définies au plan de zonage – voir pièce 4.1.3 du PLU : Zooms bandes d'implantation. A l'intérieur des emprises définies au plan de zonage, les constructions pourront être implantées en contiguïté ou reliées par des éléments maçonnés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal d'1 m.

**ARTICLE Uc 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

**ARTICLE Uc 9 – Emprise au sol des constructions**

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Ucp2 :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain (cette disposition ne s'applique pas aux piscines et installations techniques de service public).

Dans le sous-secteur Ucp2 :

- les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être implantées dans les emprises définies au plan de zonage – voir pièce 4.1.3 du PLU : Zooms bandes d'implantation.
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et situées en dehors des emprises définies au plan de zonage sont autorisées dans le respect des articles 3 à 14 du présent règlement
- les emprises définies au plan de zonage ne s'appliquent pas aux piscines et aux installations techniques de service public.

**ARTICLE Uc 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout et 8,5 mètres au faîtage.

## **ARTICLE Uc 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

Des adaptations aux dispositions ci-dessous pourront être admises pour des constructions respectant certains critères de performance énergétique et/ou comportant des dispositifs de production d'énergies renouvelables (constructions bioclimatiques...).

### ***Adaptation au terrain***

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### ***Orientation***

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Dans un quartier construit à flanc de coteau les faitages sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

### ***Aspect des constructions***

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

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

### ***Volumétrie***

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

Les complications de volumes et de décrochements doivent rester à l'échelle du bâti.

La toiture principale devra rester dominante.

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

### ***Couvertures***

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont interdites. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se

termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres matériaux pourront être envisagés.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :

- génoise,
- corniche, pierre, plâtre,
- débord de chevrons.

En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes « Souleiadou » sont admises, mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées à plus de 2,50 mètres en arrière de la ligne d'égout, être peu visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment.

En construction neuve, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

Les installations liées à la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires) sont autorisées sous réserve d'être intégrées au volume de la toiture.

### ***Percements***

Les pleins prédominent sur les vides.

Une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

Les fenêtres et portes vitrées seront rectangulaires dans le sens de la hauteur.

Les ouvertures par leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres, devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

### ***Traitement des façades***

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages des pierres ou d'autres matériaux seront interdits.

### **Traitement des façades en réhabilitation**

Le décaissage des maçonneries en moellons est interdit. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter), ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit.

Les linteaux bois apparents sont interdits. Ils devront être réenduits.

Dans le cas de maçonneries mixtes (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle, etc.) les parties de pierres harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne.

Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'œil, etc.) seront conservés ou refaits.

Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche, ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocres, ou d'oxydes métalliques sera frotté et de teinte soutenue, selon la palette réalisée à titre indicatif pour le village. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

### Traitement des façades neuves

Sont autorisés :

- la pierre appareillée,
- l'enduit frotté de teinte soutenue (les couleurs trop claires, et notamment le blanc sont interdits),
- béton teinté,
- béton peint.

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

### **Menuiseries**

Les menuiseries bois seront peintes et non vernies ni laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux (le cas le plus courant étant des fenêtres à 3 ou 4 carreaux par ouvrant).

Pour les volets on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

### **Détails architecturaux**

Les **linteaux**, **plates bandes**, **arc**, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

On évitera l'ajout de **balcons** sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.

Les **souches de cheminées** devront être situées près des faitages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques et de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

Les **solins** en produits aluminobitumeux apparents seront interdits.

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

Les **garde-corps** seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie. L'usage du bois qui n'est pas de tradition régionale est interdit

Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

Les **auvents en tuiles** en façade Sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois.

Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur). Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.

**Aménagement et accompagnements** : Les antennes paraboliques seront installées en toiture, en arrière de la ligne d'égout, pour ne pas être visibles de l'espace public. Leur installation en façade est interdite. Pour les bâtiments collectifs, une seule antenne est autorisée. Les climatiseurs ne doivent pas être en saillie. Les compteurs doivent être encastrés. Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées (par des haies vives ou autres).

Le **portail d'entrée** sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

### **Clôtures**

La hauteur des clôtures doit être suffisante pour préserver l'intimité, avec un maximum de 1,60 mètre.

Dans l'ensemble de la zone, hormis les sous-secteurs Ucp, Ucp1 et Ucp2 :

Les clôtures pourront être constituées :

- d'un mur en maçonnerie pleine enduite du même type que le reste de la construction
- d'une haie végétale, éventuellement doublée de grillage
- d'un mur de soubassement limité à 0,6 mètre de hauteur, éventuellement surmonté d'un grillage et doublé d'une haie végétale.

Dans les sous-secteurs Ucp, Ucp1 et Ucp2 :

Les clôtures pourront être constituées :

- d'une haie végétale, éventuellement doublée de grillage
- d'un mur de soubassement, enduit du même type que le reste de la construction et limité à 0,6 mètre de hauteur, éventuellement surmonté d'un grillage et doublé d'une haie végétale.

## ARTICLE Uc 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Les besoins minima à prendre en compte sont de :

<b>Habitations</b>	Une place de stationnement par logement de moins de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher.  Deux places de stationnement par logement de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).
<b>Bureaux et autres établissements</b>	Une place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Hôtels et restaurants</b>	Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants. Dans ce cas il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de place de stationnement à créer)

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération,
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération ; à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition,
- soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

## ARTICLE Uc 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espace libre, aire de jeux et de loisirs et de plantations

Les opérations d'urbanisme doivent comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à aménager.

Les projets de plantation figureront au permis de construire et devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées. 1 arbre de haute tige doit être planté pour 4 places de stationnement créées

Dans l'ensemble de la zone, jormis les sous-secteurs Ucp, Ucp1 et Ucp2 :

Les espaces végétalisés ou plantés doivent représenter au minimum 30% de la surface du terrain.

Dans les secteurs Ucp, Ucp1 et Ucp2 :

Les espaces végétalisés ou plantés doivent représenter au minimum 50% de la surface du terrain.

Les éléments du paysage à préserver (EPP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme visent à protéger certains espaces pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole. Les EPP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition.

La modification de l'état d'un terrain soumise à une prescription d'EPP n'est admise que pour permettre une seule extension des bâtiments existants, dans la limite de 15% de la surface de plancher du bâtiment existant, si elle améliore l'unité générale de l'EPP ou pour créer un accès à une construction existante ou nouvelle. Les annexes, abris de jardins ou garages sont interdits.

## **ARTICLE Uc 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Dans la zone Uc :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3

Ce COS ne s'applique pas aux équipements publics et aux installations techniques de service public, dont le COS applicable est de 2.

Dans les sous-secteurs Ucv :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4

Ce COS ne s'applique pas aux équipements publics et aux installations techniques de service public, dont le COS applicable est de 2.

Dans les secteurs Ucp et Ucp1 :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,2

Ce COS ne s'applique pas aux équipements publics et aux installations techniques de service public, dont le COS applicable est de 2.

Dans le cas de division d'une parcelle bâtie et si cette division a été réalisée depuis moins de 10 ans pour un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, la parcelle objet de la division ne peut être construite que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. Cette disposition n'est pas applicable

aux terrains issus d'une division effectuée à une date où dans une zone où le PLU ne prévoyait pas cette règle.

Dans le secteur Ucp2 :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,15

Ce COS ne s'applique pas aux équipements publics et aux installations techniques de service public, dont le COS applicable est de 2.

## ZONE Ue

### Caractère de la zone

La zone Ue est destinée à la réalisation d'installations et d'équipements publics d'intérêt collectif ou d'habitat (logements sociaux au sein du secteur Ue3).

Elle comprend :

- un **secteur Ue1** au Sud du village – secteur concentrant une part importante des équipements communaux existants (espaces à vocation de sport/loisirs, salle des fêtes...)
- un **secteur Ue2** et au Sud-Ouest du village (secteur « Sous le village »), destiné à accueillir de nouvelles installations et équipements publics (parking paysager, terrain de sports...).
- un **secteur Ue3** au Sud-Ouest du village (secteur « Sous le village »), destiné à accueillir des équipements publics structurants, ainsi que des logements sociaux.

La zone Ue est concernée par des **éléments de paysage à préserver** – *se référer aux dispositions générales- article 12.*

La zone Ue est concernée par l'arrêté préfectoral du 5 août 1999 relatif aux **voies bruyantes** – *se référer aux dispositions générales- article 13.*

### ARTICLE Ue 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans les secteurs Ue1, Ue2 et Ue3 :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées aux bureaux,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions et installations destinées à l'industrie,
- les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- la création d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- le camping et les aires de stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction, piste de sport mécanique, stands et champs de tir.

- tous travaux, installations, constructions et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application du 9° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, comme espace cultivé à préserver, sont interdits.

De plus, sont interdits dans les secteurs Ue1 et Ue2 :

- les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées à l'article Ue2,

## ARTICLE Ue 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions dans les secteurs Ue1, Ue2 et Ue3 :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

De plus, sont autorisées sous conditions dans les secteurs Ue1 et Ue3 :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les logements de fonction nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone, sous réserve d'être intégrés au volume des équipements auxquels ils se rapportent.
- concernant les éléments de paysage identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, se référer aux *dispositions générales du présent règlement – article 12*.
- les constructions et installations autorisées dans la zone ne doivent pas aller à l'encontre de la préservation des espaces cultivés en zone urbaine identifiés sur le plan de zonage au titre du 9° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

De plus, sont autorisées sous conditions dans le secteur Ue2 :

- les installations et les aménagements publics d'intérêt collectif (parking paysager, plantations, aires de sports/loisirs, jardins familiaux), ainsi que les éventuelles annexes et locaux techniques qui leur sont liés (vestiaires, sanitaires, buvette, abris de jardins...).

De plus, dans les secteurs Ue2 et Ue3 – lieu-dit « Sous le village », les constructions autorisées dans la zone doivent être compatibles avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement (OA) définie sur ces secteurs (cf. pièce 3 du PLU)

### **ARTICLE Ue 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès**

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique lors de l'ouverture des portails, qui devra se faire à l'intérieur des terrains.

Tout nouvel accès sur la D973 est interdit.

#### **Voie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

### **ARTICLE Ue 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **Eau**

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

#### **Assainissement**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, le réseau pluvial est interdite.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

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

En l'absence de réseau collectif, le rejet des eaux pluviales dans les fossés existants en bordure des voies départementales ou communales est interdit. Les eaux pluviales doivent, dans ce cas, être gérées à la parcelle.

### **Electricité**

Les raccordements électriques et téléphoniques devront être enterrés.

### **Eau – Incendie**

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

## **ARTICLE Ue 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

## **ARTICLE Ue 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les emprises et reculs figurants au plan devront être respectés lorsqu'ils existent.

A défaut, les constructions devront être implantées :

- D973 - avec un recul minimal de 35 m de l'axe de la D973 pour les constructions destinées à l'habitation et de 25 m est de l'axe de la D973 pour les autres constructions.
- D165 et son contournement - avec un recul minimal de 15 m est de l'axe de la D165 et de son contournement. La présente disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Autres voies et emprises publiques : soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de 4 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique ou des emprises publiques.

Toutefois lorsqu'un alignement de fait existe déjà en bordure de voie, formé par des constructions existantes, les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes pourront s'édifier à cet alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 m.

## **ARTICLE Ue 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,

- soit avec un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la différence de niveau entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de la limite séparative. Ce recul ne peut être inférieur à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal d'1 m.

### **ARTICLE Ue 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

### **ARTICLE Ue 9 – Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ue 10 – Hauteur maximale des constructions**

Dans les secteurs Ue1 et Ue3 :

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout et 8,5 mètres au faîtage.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, celle-ci peut se faire dans la limite de la hauteur de la construction existante.

Dans le secteur Ue2 :

La hauteur maximum des annexes et locaux techniques liés aux installations et aménagements publics d'intérêt collectif autorisés dans la zone ne devra pas excéder 3,5 m au faîtage pour les abris de jardin et 3,5 mètres à l'égout / 5 m au faîtage pour les autres annexes ou locaux techniques.

### **ARTICLE Ue 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

Des adaptations aux dispositions ci-dessous pourront être admises pour des constructions respectant certains critères de performance énergétique et/ou comportant des dispositifs de production d'énergies renouvelables (constructions bioclimatiques...).

#### ***Adaptation au terrain***

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les

coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### ***Aspect des constructions***

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

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

### ***Volumétrie***

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

Les complications de volumes et de décrochements doivent rester à l'échelle du bâti.

### ***Couvertures***

Les toitures terrasse sont autorisées.

Les installations liées à la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires) sont autorisées sous réserve d'être intégrées au volume de la toiture.

### ***Traitement des façades***

Pour le traitement des façades sont autorisés :

- la pierre appareillée,
- l'enduit frotté de teinte soutenue (les couleurs trop claires, et notamment le blanc sont interdits),
- béton teinté,
- béton peint.

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront s'intégrer dans le site et les paysages.

## **ARTICLE Ue 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ue 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espace libre, aire de jeux et de loisirs et de plantations**

Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées. 1 arbre de haute tige doit être planté pour 4 places de stationnement créées

Les projets de plantation figureront au permis de construire et devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Les éléments du paysage à préserver (EPP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme visent à protéger certains espaces pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole. Les EPP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition.

La modification de l'état d'un terrain soumise à une prescription d'EPP n'est admise que pour permettre une seule extension des bâtiments existants, dans la limite de 15% de la surface de plancher du bâtiment existant, si elle améliore l'unité générale de l'EPP ou pour créer un accès à une construction existante ou nouvelle. Les annexes, abris de jardins ou garages sont interdits.

#### **ARTICLE Ue 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## ZONE Ux

### Caractère de la zone

La zone Ux à vocation d'accueil d'activités économiques au Nord du village (zone artisanale et commerciale).

### ARTICLE Ux 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans la zone Ux :

- les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ux 2,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- le camping et les aires de stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction, piste de sport mécanique, stands et champs de tir.

### ARTICLE Ux 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions dans la zone Ux :

- les logements de fonction liés aux activités autorisées dans la zone, dans la limite d'un logement par activité et sous réserve :
  - qu'il fasse partie intégrante du bâtiment d'activité,
  - que sa surface de plancher n'excède pas 120 m<sup>2</sup>.
- les constructions destinées au commerce, sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante sur la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

### ARTICLE Ux 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Tout nouvel accès sur la D165 est interdit.

Les entrées en bordure de voie doivent être édifiées en observant un retrait de 2 m par rapport à la chaussée.

### **Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

## **ARTICLE Ux 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **Eau**

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

### **Assainissement**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, le réseau pluvial est interdite.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

En l'absence de réseau collectif, le rejet des eaux pluviales dans les fossés existants en bordure des voies départementales ou communales est interdit. Les eaux pluviales doivent, dans ce cas, être gérées à la parcelle.

### **Electricité**

Les raccordements électriques et téléphoniques devront être enterrés.

### **Eau – Incendie**

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

### **ARTICLE Ux 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

### **ARTICLE Ux 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les emprises et reculs figurants au plan devront être respectés lorsqu'ils existent.

A défaut, les constructions devront être implantées :

- D165 - avec un recul minimal de 15 m est de l'axe de la D165.
- Autres voies et emprises publiques - avec un recul minimal de 10 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique ou des emprises publiques.
- Ravins - avec un recul minimal de 10 mètres de l'axe des ravins

Les reculs ci-dessus ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé dès lors que le recul préexistant n'est pas diminué.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 m.

### **ARTICLE Ux 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
- soit avec un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal d'1 m.

### **ARTICLE Ux 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

### **ARTICLE Ux 9 – Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain (cette disposition ne s'applique pas aux installations techniques de service public).

### **ARTICLE Ux 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 7,5 mètres à l'égout de toiture. Des adaptations peuvent être accordées pour certaines infrastructures industrielles en fonction des nécessités techniques.

### **ARTICLE Ux 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

Des adaptations aux dispositions ci-dessous pourront être admises pour des constructions respectant certains critères de performance énergétique et/ou comportant des dispositifs de production d'énergies renouvelables (constructions bioclimatiques...).

#### **Implantation - Orientation**

Les bâtiments seront implantés de préférence selon un axe parallèle aux voies de circulation, soit par un alignement de façades, soit par un alignement de pignons.

Les annexes dépôts, aires de parkings ou de déchargement, seront de préférence implantés à l'arrière des parcelles de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

#### **Volumétrie**

La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureaux, ateliers, halls d'exposition) ; on évitera les « camouflages » de structure.

Les faîtages seront en général parallèles à la voie.

#### **Ouverture**

Les percements feront l'objet d'une étude de composition et ne seront pas le fruit d'une étude basée essentiellement sur les besoins fonctionnels.

#### **Matériaux**

Le choix des matériaux et teintes devra assurer une harmonie d'aspect entre les différents lots, le bâti et le paysage environnant.

En fonction de l'importance du bâti, pourront être utilisés par :

- **les couvertures :**

- des tuiles rondes ou romanes grand moule de teinte paille,
- dans certains cas, des bacs aciers teintés,
- du fibrociment teinté ou non, ou d'autres matériaux industriels.

Les toitures ou terrasses sont également autorisées, si la terrasse est d'un aspect soigné et si elle est compatible avec l'architecture des bâtiments voisins.

Les installations liées à la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires) sont autorisées sous réserve d'être intégrées au volume de la toiture.

- **les façades :**

Elles seront réalisées en maçonnerie et enduites, finition grattée en frotassé à l'exclusion de toute finition grossière ou dite rustique ou en matériaux industriels répondant aux critères mentionnés en début de paragraphe.

- **les couleurs**

Le choix des couleurs des matériaux devra permettre une insertion harmonieuse dans le paysage.

### **Enseignes**

Il conviendra de regrouper et limiter le nombre d'enseignes sur le bâtiment particulièrement au-dessus de l'accès.

### **Végétation**

Des plantations d'alignement, constituées d'arbres de haute tige (de préférence feuillus, d'essences locales), devront être implantées le long des voies de circulation et sur les aires de stationnement. Les espaces libres, abords immédiats des constructions, seront agrémentés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales, sous forme de haies ou non.

### **Clôtures**

En bordure de la D165 : les clôtures doivent être constituées d'une haie vive, éventuellement doublée d'un grillage, ne dépassant pas 1,50 mètre de hauteur.

En bordure de la voie de desserte interne à la zone : les clôtures doivent être constituées d'un muret de 0,50 mètre de hauteur surmonté d'une hauteur de grillage de 1,30 mètre maximum, le tout doublé d'une haie vive d'essences locales. Les murs pleins sont interdits excepté pour l'entrée routière du lot.

Les maçonneries nécessaires à la construction des murets et piliers de portails seront en maçonnerie enduite de manière identique aux constructions.

Sur les autres limites séparatives des parcelles de la zone : les clôtures peuvent être constituées :

- soit d'une haie vive d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage, ne dépassant pas 1,50 mètre de hauteur,
- soit d'un muret de 0,50 mètre de hauteur surmonté d'une hauteur de grillage de 1,30 mètre maximum, le tout doublé d'une haie vive d'essences locales.

Les maçonneries nécessaires à la construction des murets et piliers de portails seront en maçonnerie enduite de manière identique aux constructions.

#### **ARTICLE Ux 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins et au bon fonctionnement des constructions et installations doit être assuré sur la propriété, en dehors des voies publiques et privées.

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE Ux 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espace libre, aire de jeux et de loisirs et de plantations**

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul devront être plantées de façon à participer à la restructuration de la zone en relation avec les plantations du domaine public. Les espaces libres et les limites de propriété donnant sur la D165 devront être obligatoirement plantés dans le but d'aménager l'entrée du village.

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige – 1 arbre de haute tige doit être planté pour 4 places de stationnement créées

Seules des espèces locales pourront être plantées pour la réalisation des haies.

#### **ARTICLE Ux 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## ZONE AUcp

### Caractère de la zone

La zone AUcp - quartier de Colombiers - est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, non raccordée à l'assainissement collectif mais destinée à l'être selon le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) communal.

L'urbanisation de la zone pourra se réaliser au fur et à mesure de l'extension du réseau d'assainissement au sein de la zone.

La zone AUcp est concernée par le risque **feu de forêt**, aléa **très fort** (secteur indicé « f1 »)-*secteur où l'aléa Feu de Forêt Fort interdit l'extension des zones déjà construites, mais dont le nombre et la répartition des bâtiments existants initialement sont tels que leur défense en cas d'incendie est assurée par les équipements publics existants à la date d'approbation du PLU : la densification ou l'extension limitée de l'urbanisation est alors envisageable.*

La zone AUcp est concernée par des **éléments de paysage à préserver** – *se référer aux dispositions générales- article 12.*

### ARTICLE AUcp 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions et installation destinées à l'artisanat, autres que celles mentionnées à l'article AUcp 2,
- - les constructions et installations destinées au commerce.
- les constructions et installations destinées à l'industrie,
- les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- la création d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- le camping et les aires de stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction, piste de sport mécanique, stands et champs de tir.

Dans les sous-secteurs indicés « f1 », sont interdits tous travaux, ouvrages, aménagements, constructions ou installations de quelque nature qu'ils soient, non mentionnés à l'article AUcp 2

### ARTICLE AUcp 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions et installations non mentionnées à l'article AUcp 1 sont admises au fur et à mesure de l'extension du réseau d'assainissement au sein de la zone.

Sont par ailleurs soumis à des conditions particulières :

- les constructions destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec la zone et qu'elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les constructions à usage d'habitation de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
  
- concernant les éléments de paysage identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, se référer aux *dispositions générales du présent règlement – article 12.*

Dans les sous-secteurs indicés « f1 », sont autorisés sous réserve du respect des prescriptions spécifiques ci-après :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes,
- l'extension des constructions existantes et leurs annexes,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre,
- les interventions de gestion de la forêt et du milieu naturel dans le respect des réglementations en vigueur,
- les travaux, aménagements et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes,
- les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les incendies de forêt,
- les infrastructures de transport et les réseaux techniques à condition de ne pas aggraver le risque : à ce titre, la construction de lignes électriques de tension inférieure à 63 KV à fils nus est interdite,
- les installations techniques de service public et d'intérêt général (réservoir d'eau, local téléphonique...), à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité du secteur.
- tous travaux d'aménagement sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air. Est également autorisée la création, pour un maximum de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, de locaux non habités et strictement liés aux activités autorisées à cet alinéa tels que sanitaires, vestiaires, locaux de matériel...
- les travaux d'entretien courant et les travaux destinés à réduire les risques pour les occupants des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.
- Les piscines privées et les bassins.

Les travaux, ouvrages, aménagements, constructions ou installations mentionnés ci-dessus sont autorisés sous réserve du respect des **conditions minimales en matière de défense incendie** établies en annexe 5 du présent règlement et des dispositions en annexe 6 du présent règlement.

## **ARTICLE AUcp 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **Accès**

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique lors de l'ouverture des portails, qui devra se faire à l'intérieur des terrains.

### **Voie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

## **ARTICLE AUcp 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **Eau**

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

### **Assainissement**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, le réseau pluvial est interdite.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle devront être mis en œuvre afin de limiter le ruissellement.

### **Electricité**

Les raccordements électriques et téléphoniques devront être enterrés.

### **Eau – Incendie**

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

### **Déchets**

Les opérations d'urbanisme doivent comporter, le cas échéant, les installations nécessaires à la collecte des déchets (locaux poubelle, emplacements pour containers...).

### **ARTICLE AUcp 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

### **ARTICLE AUcp 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les emprises et reculs figurants au plan devront être respectés lorsqu'ils existent.

A défaut, les constructions devront être implantées :

- Voies et emprises publiques - avec un recul minimal de 10 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique ou des emprises publiques.
- Ravins - avec un recul minimal de 10 mètres de l'axe des ravins

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m de l'alignement
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 m.

### **ARTICLE AUcp 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions dont la hauteur au faîtage excède 3,5 mètres devront être situées à au moins 4 mètres de la limite séparative.

Les volumes annexes d'une hauteur maximum de 3,5 mètres au faîtage pourront être implantés sur limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives

- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal d'1 m.

### **ARTICLE AUcp 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

### **ARTICLE AUcp 9 – Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain (cette disposition ne s'applique pas aux piscines et installations techniques de service public).

### **ARTICLE AUcp 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout et 8,5 mètres au faîtage.

### **ARTICLE AUcp 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

Des adaptations aux dispositions ci-dessous pourront être admises pour des constructions respectant certains critères de performance énergétique et/ou comportant des dispositifs de production d'énergies renouvelables (constructions bioclimatiques...).

#### ***Adaptation au terrain***

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

#### ***Orientation***

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Dans un quartier construit à flanc de coteau les faîtages sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

### **Aspect des constructions**

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

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

### **Volumétrie**

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

Les complications de volumes et de décrochements doivent rester à l'échelle du bâti.

La toiture principale devra rester dominante.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

### **Couvertures**

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont interdites. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres matériaux pourront être envisagés.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :

- génoise,
- corniche, pierre, plâtre,
- débord de chevrons.

Des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

Les installations liées à la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires) sont autorisées sous réserve d'être intégrées au volume de la toiture.

### **Percements**

Les pleins prédominent sur les vides.

Une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

Les fenêtres et portes vitrées seront rectangulaires dans le sens de la hauteur.

Les ouvertures par leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres, devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

### **Traitement des façades**

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages des pierres ou d'autres matériaux seront interdits.

Sont autorisés :

- la pierre appareillée,
- l'enduit frotté de teinte soutenue (les couleurs trop claires, et notamment le blanc sont interdits),
- béton teinté,
- béton peint.

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

### **Menuiseries**

Les menuiseries bois seront peintes et non vernies ni laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux (le cas le plus courant étant des fenêtres à 3 ou 4 carreaux par ouvrant).

Pour les volets on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

### **Détails architecturaux**

Les **linteaux, plates bandes, arc**, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

On évitera l'ajout de **balcons** sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.

Les **souches de cheminées** devront être situées près des faitages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques et de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

Les **solins** en produits aluminobitumeux apparents seront interdits.

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

Les **garde-corps** seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie. L'usage du bois qui n'est pas de tradition régionale est interdit

Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

Les **auvents en tuiles** en façade Sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois.

Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur). Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.

**Aménagement et accompagnements** : Les antennes paraboliques seront installées en toiture, en arrière de la ligne d'égout, pour ne pas être visibles de l'espace public. Leur installation en façade est interdite. Pour les bâtiments collectifs, une seule antenne est autorisée. Les climatiseurs ne doivent pas être en saillie. Les compteurs doivent être encastrés. Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées (par des haies vives ou autres).

Le **portail d'entrée** sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

### **Clôtures**

La hauteur des clôtures doit être suffisante pour préserver l'intimité, avec un maximum de 1,60 mètre.

Les clôtures pourront être constituées :

- d'une haie végétale, éventuellement doublée de grillage
- d'un mur de soubassement, enduit du même type que le reste de la construction et limité à 0,6 mètre de hauteur, éventuellement surmonté d'un grillage et doublé d'une haie végétale.

### **ARTICLE AUcp 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Les besoins minima à prendre en compte sont de :

#### **Habitations**

Une place de stationnement par logement de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Deux places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. et plus (garage ou aire aménagée).

**Bureaux et autres établissements** Une place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Hôtels et restaurants** Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants. Dans ce cas il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de place de stationnement à créer)

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération,
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération ; à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition,
- soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

### **ARTICLE AUcp 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espace libre, aire de jeux et de loisirs et de plantations**

Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées. 1 arbre de haute tige doit être planté pour 4 places de stationnement créées

Les projets de plantation figureront au permis de construire et devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Les opérations d'urbanisme doivent comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à aménager.

Les espaces végétalisés ou plantés doivent représenter au minimum 50% de la surface du terrain.

Les éléments du paysage à préserver (EPP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme visent à protéger certains espaces pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole. Les EPP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition.

La modification de l'état d'un terrain soumise à une prescription d'EPP n'est admise que pour permettre une seule extension des bâtiments existants, dans la limite de 15% de la surface de plancher du bâtiment existant, si elle améliore l'unité générale de l'EPP ou pour créer un accès à une construction existante ou nouvelle. Les annexes, abris de jardins ou garages sont interdits.

#### **ARTICLE AUcp 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,2

Ce COS ne s'applique pas aux équipements publics et aux installations techniques de service public, dont le COS applicable est de 2.

Dans le cas de division d'une parcelle bâtie et si cette division a été réalisée depuis moins de 10 ans pour un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, la parcelle objet de la division ne peut être construite que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. Cette disposition n'est pas applicable aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le PLU ne prévoyait pas cette règle.

## ZONE 1AU

### Caractère de la zone

La zone 1AU – au Nord-Est du cœur de village - est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat et d'hébergement touristique.

L'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée :

- à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble portant sur une superficie d'au moins 5000 m<sup>2</sup>.
- à une compatibilité avec les principes édictés au sein de l'Orientation d'Aménagement définie sur ce secteur.

### ARTICLE 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées aux bureaux,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions et installations destinées à l'industrie,
- les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- la création d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- le camping et les aires de stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction, piste de sport mécanique, stands et champs de tir.

### ARTICLE 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1AU 1 sont admises sous réserve :

- de la réalisation d'opération(s) d'ensemble portant sur une surface minimale de 5000 m<sup>2</sup>,
- à une compatibilité avec les principes édictés au sein de l'Orientation d'Aménagement définie sur ce secteur (Cf. pièce 3 du PLU).

Sont par ailleurs soumis à des conditions particulières :

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

### **ARTICLE 1AU 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès**

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique lors de l'ouverture des portails, qui devra se faire à l'intérieur des terrains.

#### **Voie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

### **ARTICLE 1AU 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **Eau**

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

#### **Assainissement**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, le réseau pluvial est interdite.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

### **Electricité**

Les raccordements électriques et téléphoniques devront être enterrés.

### **Eau – Incendie**

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

### **Déchets**

Les opérations d'urbanisme doivent comporter, le cas échéant, les installations nécessaires à la collecte des déchets (locaux poubelle, emplacements pour containers...).

### **ARTICLE 1AU 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'intérieur des emprises définies au plan de zonage – voir pièce 4.1.3 du PLU : Zooms bandes d'implantation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m de l'alignement
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 m.

De plus, les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'axe des ravins

### **ARTICLE 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'intérieur des emprises définies au plan de zonage – voir pièce 4.1.3 du PLU : Zooms bandes d'implantation. A l'intérieur des emprises définies au plan de zonage, les constructions devront être implantées en contiguïté ou reliées par des éléments maçonnés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal d'1 m.

### **ARTICLE 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

A l'intérieur des emprises définies au plan de zonage – voir pièce 4.1.3 du PLU : Zooms bandes d'implantation, les constructions devront être implantées en contiguïté ou reliées par des éléments maçonnés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et aux installations techniques de service public.

### **ARTICLE 1AU 9 – Emprise au sol des constructions**

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent d'être implantées dans les emprises définies au plan de zonage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et aux installations techniques de service public.

### **ARTICLE 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximum des constructions autres que celles réservées au stationnement de véhicules, ne devra pas excéder 7,5 mètres à l'égout.

La hauteur maximum des constructions réservées au stationnement de véhicules ne devra pas excéder 3,5 mètres à l'égout

### **ARTICLE 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

Des adaptations aux dispositions ci-dessous pourront être admises pour des constructions respectant certains critères de performance énergétique et/ou comportant des dispositifs de production d'énergies renouvelables (constructions bioclimatiques...).

#### ***Adaptation au terrain***

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### **Orientation**

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Dans un quartier construit à flanc de coteau les façades sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

### **Aspect des constructions**

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

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

### **Volumétrie**

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

Les complications de volumes et de décrochements doivent rester à l'échelle du bâti.

La toiture principale devra rester dominante.

Les façades seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

### **Couvertures**

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont interdites. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres matériaux pourront être envisagés.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :

- génoise,
- corniche, pierre, plâtre,
- débord de chevrons.

Des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

Les installations liées à la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires) sont autorisées sous réserve d'être intégrées au volume de la toiture.

### **Percements**

Les pleins prédominent sur les vides.

Une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

Les fenêtres et portes vitrées seront rectangulaires dans le sens de la hauteur.

Les ouvertures par leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres, devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

### **Traitement des façades**

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages des pierres ou d'autres matériaux seront interdits.

Sont autorisés :

- la pierre appareillée,
- l'enduit frotissé de teinte soutenue (les couleurs trop claires, et notamment le blanc sont interdits),
- béton teinté,
- béton peint.

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

### **Menuiseries**

Les menuiseries bois seront peintes et non vernies ni laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux (le cas le plus courant étant des fenêtres à 3 ou 4 carreaux par ouvrant).

Pour les volets on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

### **Détails architecturaux**

Les **linteaux, plates bandes, arc**, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

On évitera l'ajout de **balcons** sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.

Les **souches de cheminées** devront être situées près des faitages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques et de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

Les **solins** en produits aluminobitumeux apparents seront interdits.

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

Les **garde-corps** seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie. L'usage du bois qui n'est pas de tradition régionale est interdit

Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

Les **auvents en tuiles** en façade Sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois.

Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur). Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.

**Aménagement et accompagnements** : Les antennes paraboliques seront installées en toiture, en arrière de la ligne d'égout, pour ne pas être visibles de l'espace public. Leur installation en façade est interdite. Pour les bâtiments collectifs, une seule antenne est autorisée. Les climatiseurs ne doivent pas être en saillie. Les compteurs doivent être encastrés. Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées (par des haies vives ou autres).

Le **portail d'entrée** sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

#### **Clôtures**

La hauteur des clôtures doit être suffisante pour préserver l'intimité, avec un maximum de 1,60 mètre.

Excepté en entrée de lot et afin de relier deux constructions, les clôtures pourront être constituées d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée de grillage

#### **ARTICLE 1AU 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les besoins minima à prendre en compte sont de :

##### **Habitations**

Une place de stationnement par logement de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Deux places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

Pour les autres catégories de constructions autorisées dans la zone, le nombre de place de stationnement devra être adapté au besoin et au bon fonctionnement desdites constructions.

### **ARTICLE 1AU 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espace libre, aire de jeux et de loisirs et de plantations**

Le permis de lotir doit présenter le projet végétal sur l'ensemble du secteur.

Les opérations d'urbanisme doivent comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à aménager.

Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées. 1 arbre de haute tige doit être planté pour 4 places de stationnement créées

### **ARTICLE 1AU 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,11

Ce COS ne s'applique pas aux équipements publics et aux installations techniques de service public, dont le COS applicable est de 2.

## ZONES 1AUc ET 1AU1c

### Caractère des zones

La zone 1AUc – au Nord-Ouest du cœur de village - est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat.

La zone 1AU1c – quartier Croutasse Sud-Est - est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

L'urbanisation des zones 1AUc et 1AU1c est conditionnée :

- à la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone.
- à une compatibilité avec les principes édictés au sein de l'orientation d'aménagement définie sur ce secteur.

### ARTICLE 1AUc/1AU1c 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions et installations destinées à l'artisanat, autres que celles mentionnées à l'article 1AUc/1AU1c 2,
- les constructions et installations destinées à l'industrie,
- les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- la création d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- le camping et les aires de stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction, piste de sport mécanique, stands et champs de tir.

### ARTICLE 1AUc/1AU1c 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1AUc/1AU1c 1 sont admises sous réserve :

- de la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone.
- à une compatibilité avec les principes édictés au sein de l'Orientation d'Aménagement définie sur ce secteur (Cf. pièce 3 du PLU).

Sont par ailleurs soumis à des conditions particulières :

- les constructions destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec la zone et qu'elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les constructions à usage d'habitation de la zone.

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

### **ARTICLE 1AUc/1AU1c 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès**

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique lors de l'ouverture des portails, qui devra se faire à l'intérieur des terrains.

En compatibilité avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement définie sur la zone, la desserte des nouvelles constructions devra être assurée depuis un unique accès sur la voie communale bordant la limite Nord de la zone (chemin du Réal)

#### **Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

### **ARTICLE 1AUc/1AU1c 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **Eau**

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

#### **Assainissement**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, le réseau pluvial est interdite.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle devront être mis en œuvre afin de limiter le ruissellement.

### **Electricité**

Les raccordements électriques et téléphoniques devront être enterrés.

### **Eau – Incendie**

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

### **Déchets**

Les opérations d'urbanisme doivent comporter, le cas échéant, les installations nécessaires à la collecte des déchets (locaux poubelle, emplacements pour containers...).

## **ARTICLE 1AUc/1AU1c 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AUc/1AU1c 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les emprises et reculs figurants au plan devront être respectés lorsqu'ils existent.

A défaut, les constructions devront être implantées :

- Voies et emprises publiques - avec un recul minimal de 10 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique ou des emprises publiques.
- Ravins - avec un recul minimal de 10 mètres de l'axe des ravins

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m de l'alignement
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 m.

## **ARTICLE 1AUc/1AU1c 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### Dans la zone 1AUc :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
- soit avec un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la différence de niveau entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de la limite séparative. Ce recul ne peut être inférieur à 4 mètres.

Ces dispositions, ainsi que les bandes d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal d'1 m.

### Dans la zone 1AU1c :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une limite séparative latérale,
- soit avec un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la différence de niveau entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de la limite séparative. Ce recul ne peut être inférieur à 4 mètres.

Ces dispositions, ainsi que les bandes d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal d'1 m.

## **ARTICLE 1AUc/1AU1c 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

## **ARTICLE 1AUc/1AU1c 9 – Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain (cette disposition ne s'applique pas aux piscines et installations techniques de service public).

## **ARTICLE 1AUc/1AU1c 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout et 8,5 mètres au faîtage.

## **ARTICLE 1AUc/1AU1c 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

Des adaptations aux dispositions ci-dessous pourront être admises pour des constructions respectant certains critères de performance énergétique et/ou comportant des dispositifs de production d'énergies renouvelables (constructions bioclimatiques...).

### ***Adaptation au terrain***

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### ***Orientation***

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Dans un quartier construit à flanc de coteau les faitages sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

### ***Aspect des constructions***

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

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

### ***Volumétrie***

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

Les complications de volumes et de décrochements doivent rester à l'échelle du bâti.

La toiture principale devra rester dominante.

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

### ***Couvertures***

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont interdites. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se

termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres matériaux pourront être envisagés.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :

- génoise,
- corniche, pierre, plâtre,
- débord de chevrons.

Des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

Les installations liées à la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires) sont autorisées sous réserve d'être intégrées au volume de la toiture.

### ***Percements***

Les pleins prédominent sur les vides.

Une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

Les fenêtres et portes vitrées seront rectangulaires dans le sens de la hauteur.

Les ouvertures par leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres, devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

### ***Traitement des façades***

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages des pierres ou d'autres matériaux seront interdits.

Sont autorisés :

- la pierre appareillée,
- l'enduit frotassé de teinte soutenue (les couleurs trop claires, et notamment le blanc sont interdits),
- béton teinté,
- béton peint.

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

### ***Menuiseries***

Les menuiseries bois seront peintes et non vernies ni laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux (le cas le plus courant étant des fenêtres à 3 ou 4 carreaux par ouvrant).

Pour les volets on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

### **Détails architecturaux**

Les **linteaux, plates bandes, arc**, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

On évitera l'ajout de **balcons** sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.

Les **souches de cheminées** devront être situées près des faitages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques et de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

Les **solins** en produits aluminobitumeux apparents seront interdits.

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

Les **garde-corps** seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie. L'usage du bois qui n'est pas de tradition régionale est interdit

Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

Les **auvents en tuiles** en façade Sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois.

Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur). Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.

**Aménagement et accompagnements** : Les antennes paraboliques seront installées en toiture, en arrière de la ligne d'égout, pour ne pas être visibles de l'espace public. Leur installation en façade est interdite. Pour les bâtiments collectifs, une seule antenne est autorisée. Les climatiseurs ne doivent pas être en saillie. Les compteurs doivent être encastrés. Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées (par des haies vives ou autres).

Le **portail d'entrée** sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

## Clôtures

La hauteur des clôtures doit être suffisante pour préserver l'intimité, avec un maximum de 1,60 mètre.

Les clôtures pourront être constituées :

- d'un mur en maçonnerie pleine enduite du même type que le reste de la construction
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée de grillage
- d'un mur de soubassement limité à 0,6 mètre de hauteur, éventuellement surmonté d'un grillage et doublé d'une haie végétale d'essences locales.

## ARTICLE 1AUc/1AU1c 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Les besoins minima à prendre en compte sont de :

<b>Habitations</b>	Une place de stationnement par logement de moins de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher.  Deux places de stationnement par logement de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).
<b>Bureaux et autres établissements</b>	Une place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Hôtels et restaurants</b>	Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants. Dans ce cas il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de place de stationnement à créer)

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération,
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération ; à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition,
- soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,

- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

### **ARTICLE 1AUc/1AU1c 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espace libre, aire de jeux et de loisirs et de plantations**

Les espaces végétalisés ou plantés doivent représenter au minimum 30% de la surface du terrain.

Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées. 1 arbre de haute tige doit être planté pour 4 places de stationnement créées

Les projets de plantation figureront au permis de construire et devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Les opérations d'urbanisme doivent comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à aménager.

### **ARTICLE 1AUc/1AU1c 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Dans la zone 1AUc :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4

Ce COS ne s'applique pas aux équipements publics et aux installations techniques de service public, dont le COS applicable est de 2.

Dans la zone 1AU1c :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3

Ce COS ne s'applique pas aux équipements publics et aux installations techniques de service public, dont le COS applicable est de 2.

## ZONES 2AU

### Caractère des zones

La zone 2AUc – quartiers Chemin de Pertuis et Croutasse – est une zone d'urbanisation future à plus long terme et à vocation principale d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation, après réalisation des équipements et réseaux manquants, est conditionnée à une modification/révision du PLU.

La zone 2AU1c – quartier Colombiers – est une zone d'urbanisation future à plus long terme et à vocation principale d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation, après réalisation des équipements et réseaux manquants, est conditionnée à une modification/révision du PLU, ainsi qu'à la réalisation d'une opération d'ensemble.

Les zones 2AUcp – quartier Colombiers et Paroites-les Savels – sont des zones d'urbanisation future à plus long terme et à vocation principale d'habitat. Leur ouverture à l'urbanisation, après réalisation des équipements et réseaux manquants, est conditionnée à une modification/révision du PLU.

La zone 2AU est en partie concernée par le risque **feu de forêt**, aléa **très fort** (secteurs indicés « f1 ») ou **moyen** (« f3 »).

Secteurs indicés « f1 » - secteurs où l'aléa Feu de Forêt Très Fort ou Fort interdit l'extension des zones déjà construites, mais dont le nombre et la répartition des bâtiments existants initialement sont tels que leur défense en cas d'incendie est assurée par les équipements publics existants à la date d'approbation du PLU : la densification ou l'extension limitée de l'urbanisation est alors envisageable.

La zone 2AU est concernée par des **éléments de paysage à préserver** – se référer aux dispositions générales- article 12.

La zone 2AU est concernée par l'arrêté préfectoral du 5 août 1999 relatif aux **voies bruyantes** – se référer aux dispositions générales- article 13.

### ARTICLE 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions et installation non mentionnées à l'article 2AU 2,

Dans les sous-secteurs indicés « f1 », sont interdits tous travaux, ouvrages, aménagements, constructions ou installations de quelque nature qu'ils soient, non mentionnés à l'article 2AU 2

## ARTICLE 2AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUc, 2AU1c et 2AUcp est conditionnée à une modification/révision du PLU. De plus, l'urbanisation des zones 2AUc – lieu-dit « Croutasse » et 2AU1c – lieu-dit « Colombiers » est conditionnée au respect des principes édictés dans les Orientations d'Aménagement définies sur ces secteurs.

Par ailleurs, sont soumis à des conditions particulières :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- l'extension des constructions existantes, dans le limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- les piscines et annexes, sous réserve qu'elles soient liées à des constructions destinées à l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.
  
- concernant les éléments de paysage identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, se référer aux *dispositions générales du présent règlement – article 12.*

Dans les sous-secteurs indicés « f1 », sont autorisés sous réserve du respect des prescriptions spécifiques ci-après :

- l'extension des constructions existantes et leurs annexes,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre,
- les interventions de gestion de la forêt et du milieu naturel dans le respect des réglementations en vigueur,
- les travaux, aménagements et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes,
- les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les incendies de forêt,
- les infrastructures de transport et les réseaux techniques à condition de ne pas aggraver le risque : à ce titre, la construction de lignes électriques de tension inférieure à 63 KV à fils nus est interdite,
- les installations techniques de service public et d'intérêt général (réservoir d'eau, local téléphonique...), à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité du secteur.
- les travaux d'entretien courant et les travaux destinés à réduire les risques pour les occupants des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.
- Les piscines privées et les bassins.

Les travaux, ouvrages, aménagements, constructions ou installations mentionnés ci-dessus sont autorisés sous réserve du respect des **conditions minimales en matière de défense incendie** établies en annexe 5 du présent règlement et des dispositions en annexe 6 du présent règlement.

Dans les sous-secteurs indicés « f3 » :

Les travaux, ouvrages, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone au sein des secteurs soumis à un aléa Feu de Forêt doivent respecter les **conditions minimales en matière de défense Incendie** établies en annexe 5 du présent règlement.

**ARTICLE 2AU 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les emprises et reculs figurants au plan devront être respectés lorsqu'ils existent.

A défaut, les constructions devront être implantées :

- Voies et emprises publiques - avec un recul minimal de 10 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique ou des emprises publiques.
- Ravins - avec un recul minimal de 10 mètres de l'axe des ravins

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m de l'alignement
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 m.

**ARTICLE 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
- soit avec un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la différence de niveau entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de la limite séparative. Ce recul ne peut être inférieur à 4 mètres.

Ces dispositions, ainsi que les bandes d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives

- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal d'1 m.

#### **ARTICLE 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 9 – Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout et 8,5 mètres au faîtage.

#### **ARTICLE 2AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espace libre, aire de jeux et de loisirs et de plantations**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## ZONE A

### Caractère de la zone

La zone A recouvre les terrains à protéger en raison de leur potentiel agronomique, de la valeur agricole des terres.

Elle est exclusivement réservée à l'exercice des activités agricoles.

Elle comprend un **secteur Ap** correspondant aux espaces agricoles d'intérêt paysager, dans lesquels aucune nouvelle construction, y compris agricole, n'est autorisée.

La zone A est en partie concernée par le **risque inondation** :

- les secteurs soumis à un **aléa fort** (indiqués « i1 ») – lit moyen – sont identifiés par une hachure bleu foncé au plan.
- les secteurs soumis à un **aléa moyen** (indiqués « i2 ») – lits majeurs ordinaires et exceptionnels – sont identifiés par une hachure bleu clair au plan.

La zone A est en partie concernée par le risque **feu de forêt**, aléa **très fort** (secteurs indiqués « f1 ») **fort** (« f2 ») ou **moyen** (« f3 »).

La zone A est concernée par des **éléments de paysage à préserver** – *se référer aux dispositions générales- article 12.*

La zone A est concernée par l'arrêté préfectoral du 5 août 1999 relatif aux **voies bruyantes** – *se référer aux dispositions générales- article 13.*

### ARTICLE A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

Dans les sous-secteurs Ap :

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 et notamment toute nouvelle construction, y compris agricole.

Dans les sous-secteurs indiqués « i1 » et « i2 », sont interdits tous travaux, ouvrages, aménagements, constructions ou installations de quelque nature qu'ils soient, non mentionnés à l'article A 2

Dans les sous-secteurs indicés « f1 » et « f2 », sont interdits tous travaux, ouvrages, aménagements, constructions ou installations de quelque nature qu'ils soient, non mentionnés à l'article A 2

## ARTICLE A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, y compris le sous-secteur Ap, sont admis :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
  
- concernant les éléments de paysage identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, se référer aux *dispositions générales du présent règlement – article 12.*

Dans l'ensemble de la zone, hormis les sous-secteurs Ap et les secteurs indicés « i1 », « i2 » et « f1 » et « f2 » :

- les constructions et utilisations à usage agricole, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une exploitation agricole, justifiées par ses impératifs de fonctionnement et sous réserve d'une localisation adaptée au site.
- les constructions à usage d'habitation, ainsi que les annexes qui y sont liées (notamment les piscines), dans la limite d'une habitation par siège d'exploitation et à condition :
  - qu'elle soit destinée au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation,
  - qu'elle ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - qu'elle soit implantée de manière à former un ensemble bâti cohérent avec l'exploitation agricole,
  - qu'elle dispose d'un accès commun avec l'exploitation.
- la diversification de l'exploitation sous forme d'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôte, camping à la ferme...) - ou d'activité d'accueil (local de vente directe à la ferme, ....) sous réserve :
  - que la création d'hébergements touristiques ou de locaux d'accueil soit nécessaire à une exploitation agricole existante (campings à la ferme limités à 20 personnes ou 6 emplacements, implantés à proximité de l'un des bâtiments de l'exploitation), et que le pétitionnaire démontre le lien entre le projet d'hébergement touristique ou de local d'accueil et l'activité agricole de l'exploitation (la nécessité économique ne pouvant, à elle seule, justifier ce lien).
  - que la création d'hébergements touristiques ou de locaux d'accueil soit réallée dans le volume des bâtiments existants ou en contiguïté avec ceux-ci,
  - que cette diversification ne porte pas atteinte à l'exploitation agricole existante.

Dans les secteurs indicés « i1 » et « i2 » sont interdites toutes nouvelles constructions et installations, à l'exception :

- les constructions et installations liées à la gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve :
  - qu'aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable
  - qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente
  - que les équipements sensibles soient protégés et situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.

De plus, dans les secteurs indicés « i2 », concernant les constructions existantes, sont également autorisées :

- l'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des constructions à usage d'habitation nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, sans création de logement,
- peuvent également être admis sous les conditions énoncées ci-après l'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des constructions à usage d'activités agricole ou de stockage, sans changement de destination.

Ces extensions et surélévations seront admises sous réserve :

- qu'elles n'augmentent pas de manière sensible la capacité d'accueil,
- qu'elles réduisent la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque (aires refuges...).

Dans les secteurs indicés « f1 » et « f2 » sont interdites toutes nouvelles constructions et installations, à l'exception :

- des constructions et Installations nécessaires au fonctionnement de services publics, sous réserve qu'aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable. De plus elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.
- des constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole, hors habitation, hébergement touristique, local d'accueil et bâtiment d'élevage,

Concernant les constructions existantes, seuls sont autorisés :

- l'adaptation, la réfection ou l'extension, sans changement de destination ni création de nouveau logement, des habitations existantes liées à une exploitation agricole d'une surface de plancher initiale de 80m<sup>2</sup> minimum, ou au fonctionnement des services publics, à condition qu'elles n'aient pas pour effet, à elles seules ou par extensions successives de dépasser les seuils définis dans le tableau ci-dessous :

surface de plancher initiale	Extension maximale autorisée
70 m <sup>2</sup> à 120 m <sup>2</sup>	Jusqu'à 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher après extension(s)
121 m <sup>2</sup> à 200 m <sup>2</sup>	+ 20m <sup>2</sup> de surface de plancher
A partir de 201 m <sup>2</sup>	+10% de la surface de plancher existante à la date de référence

La surface de plancher engendrée par la réalisation de couverture de piscine n'entre pas dans les seuils ci-dessus.

En cas d'habitation, la création de logements supplémentaires est interdite. Ne peuvent être qualifiés de constructions existantes que les bâtiments clos et couverts. Les autorisations délivrées ci-dessus interdisent les changements de destination des constructions existantes.

- les annexes et notamment les piscines et leur abri technique d'une surface de plancher maximale de 2 m<sup>2</sup>, sous réserve qu'elles soient situées à moins de 10 mètres de l'habitation et soient accessibles aux véhicules de secours.

Les travaux, ouvrages, aménagements, constructions et installations autorisés ci-dessus dans les secteurs soumis à un aléa Feu de Forêt doivent respecter les **conditions minimales en matière de défense incendie** établies en annexe 5 du présent règlement et les dispositions en annexe 6 du présent règlement.

#### Dans les secteurs indicés « f3 » :

Les travaux, ouvrages, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone au sein des secteurs soumis à un aléa Feu de Forêt doivent respecter les **conditions minimales en matière de défense incendie** établies en annexe 5 du présent règlement.

### **ARTICLE A 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès**

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie (DFCI), les sentiers touristiques et les valats.

Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie de caractéristiques suffisantes.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

#### **Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

## **ARTICLE A 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### ***Eau***

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

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

### ***Assainissement***

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement et en raison du relief et de la nature du sous-sol, l'évacuation des eaux usées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome ne pourra être autorisée que dans la mesure où le projet comportera les dispositions techniques compatibles avec la destination du bâtiment, la nature du terrain et de l'environnement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, le réseau pluvial est interdite.

### ***Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

En l'absence de réseau collectif, le rejet des eaux pluviales dans les fossés existants en bordure des voies départementales ou communales est interdit. Les eaux pluviales doivent, dans ce cas, être gérées à la parcelle.

### ***Electricité***

Les raccordements électriques et téléphoniques devront être, de préférence, enterrés.

### ***Eau – Incendie***

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par un hydrant normalisé situé à moins de 400 mètres par les voies praticables ; toutefois, en fonction de l'importance de la construction prévue, cette distance peut être réduite à 200 mètres.

A défaut de DECI (défense extérieure contre l'incendie) publique, il peut être admis que la protection soit assurée par une réserve d'eau de 30m<sup>3</sup> située à moins de 50 mètres du

bâtiment à défendre ou une réserve de 120 m<sup>3</sup> pour des ensembles de 5 constructions maximum.

#### **ARTICLE A 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

La superficie du terrain devra permettre l'application de la réglementation sanitaire en particulier pour la desserte en eau potable et le traitement et l'évacuation des eaux usées et pluviales.

La superficie des terrains devra permettre l'installation d'un dispositif d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les emprises et reculs figurants au plan devront être respectés lorsqu'ils existent.

A défaut, les constructions devront être implantées :

- D973 - avec un recul minimal de 35 m de l'axe de la D973 pour les constructions destinées à l'habitation et de 25 m est de l'axe de la D973 pour les autres constructions.
- D165 et son contournement - avec un recul minimal de 15 m est de l'axe de la D165 et de son contournement.
- Autres voies et emprises publiques et chemins ruraux - avec un recul minimal de 10 mètres de l'axe des voies.
- Ravins - avec un recul minimal de 10 mètres de l'axe des ravins.
- Massifs boisés - avec un recul minimal de 50 mètres de la limite des massifs boisés.

Les reculs ci-dessus ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé dès lors que le recul préexistant n'est pas diminué.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m de l'alignement
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 m.

#### **ARTICLE A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
- soit avec un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la différence de niveau entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de la limite séparative. Ce recul ne peut être inférieur à 4 mètres..

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal d'1 m.

#### **ARTICLE A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

#### **ARTICLE A 9 – Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture / 8,5 m au faîtage.

La hauteur maximum des constructions à usage d'exploitation agricole ne devra pas excéder 12 m au faîtage.

Des adaptations peuvent être accordées pour les bâtiments techniques à usage agricole.

#### **ARTICLE A 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

Des adaptations aux dispositions ci-dessous pourront être admises pour des constructions respectant certains critères de performance énergétique et/ou comportant des dispositifs de production d'énergies renouvelables (constructions bioclimatiques...).

#### **Constructions neuves à usage d'habitation**

##### **Adaptation au terrain**

Les choix du lieu d'implantation, de la disposition sur le terrain se feront de façon à privilégier une bonne insertion paysagère et en fonction de la topographie.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### **Orientation**

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

### **Aspect des constructions**

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

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

### **Volumétrie**

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

Les complications de volumes et de décrochements doivent rester à l'échelle du bâti.

La toiture principale devra rester dominante.

### **Couvertures**

Les couvertures des bâtiments destinés à l'habitation seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont interdites. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas justifiés par l'architecture, d'autres matériaux pourront être envisagés.

Les installations liées à la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires) sont autorisées sous réserve d'être intégrées au volume de la toiture.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment, par exemple :

- génoise,
- corniche, pierre, plâtre,
- débord de chevrons.

Dans certains cas, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère avoisinants le permettent.

### **Percements**

Les pleins prédominent sur les vides, les façades Nord et les pignons sont peu percés.

Les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines.

D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation du

bâti existant afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le paysage environnant.

### Traitement des façades

Enduit frotté de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires). Le blanc est à proscrire.

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation de l'environnement immédiat.

Les placages de pierres ou d'autres matériaux seront à éviter, sauf exception justifiée par l'architecture.

### Menuiserie

Les menuiseries bois seront peintes et non vernies ni laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les volets doivent être de style régional, type volets à lames contrariées, à cadres ou persiennés.

### Détails architecturaux

**Les linteaux**, plates bandes, arc, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

**Les souches de cheminées** devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques et de style régional. Elles seront enduites comme la constructions à laquelle elles sont liées. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

**Les solins** en produits aluminobitumeux apparents seront interdits.

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

**Les garde-corps** seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie. L'usage du bois qui n'est pas de tradition régionale est interdit.

Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

**Les auvents en tuiles** en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les **tonnelles-treilles métalliques** à l'exclusion des pergolas bois.

Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur).

Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.

## **Clôtures**

Seules les clôtures végétales doublées d'un grillage pourront être autorisées sans muret de soubassement. Dans les sites de terrasses et de murs de pierres sèches, des murets complémentaires de clôtures peuvent être envisagés. Dans le cas de plusieurs bâtiments formant cour, des murs de liaison traités à l'identique du bâtiment pourront être réalisés. Le choix et les dimensions de l'entrée portail seront proportionnés à la clôture et resteront discrets dans le paysage.

## **Bâtiments agricoles neufs**

***Bâtiments en continuité du bâti existant et à la même échelle de volume que celui-ci***

La couverture doit être en tuiles rondes canal de teinte paille et vieillie, les murs seront en maçonnerie enduite de teinte soutenue finition frottassée.

## **Adaptation au terrain**

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

## **Ouvertures**

Les rapports pleins vides et les traitements d'ouvertures feront l'objet d'une étude de composition et ne seront pas seulement le fruit d'une étude basée sur les besoins fonctionnels.

## **Matériaux**

Le choix des matériaux, des couvertures et des façades ainsi que de leurs teintes sera soumis à l'avis du maire assisté de l'architecte conseiller afin de donner une harmonie d'aspect entre le bâti et le paysage environnant.

Les installations liées à la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires) sont autorisées sous réserve d'être intégrées au volume de la toiture.

## **Végétation**

Les arbres à haute tige d'essence locale devront être plantés pour aider à l'insertion du bâtiment dans le paysage.

## **Aménagements ou accompagnements**

Les raccordements électriques et téléphoniques seront de préférence établies sur poteaux de bois et, sauf impossibilités techniques, sur support commun.

Les citernes de combustibles ou autres seront, soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

#### **ARTICLE A 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la propriété, en dehors des voies publiques et privées.

#### **ARTICLE A 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espace libre, aire de jeux et de loisirs et de plantations**

Les plantations existantes seront maintenues.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments du paysage à préserver (EPP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme visent à protéger certains espaces pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole. Les EPP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition.

La modification de l'état d'un terrain soumise à une prescription d'EPP n'est admise que pour permettre une seule extension des bâtiments existants, dans la limite de 15% de la surface de plancher du bâtiment existant, si elle améliore l'unité générale de l'EPP ou pour créer un accès à une construction existante ou nouvelle. Les annexes, abris de jardins ou garages sont interdits.

#### **ARTICLE A 14 – Coefficient d'occupation du sol**

La surface de plancher des habitations ne devra pas excéder 250 m<sup>2</sup>.

## **TITRE V**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## ZONE N

### Caractère de la zone

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

L'extension des constructions existantes y est autorisée sous conditions.

La zone N comprend un **secteur Np**, correspondant aux principales entités naturelles de la commune (colline Saint-Julien et massif de Malacoste), à protéger strictement.

La zone N est en partie concernée par le risque **inondation** :

- les secteurs soumis à un **aléa fort** (indiqués « i1 ») – lit moyen – sont identifiés par une hachure bleu foncé au plan.
- les secteurs soumis à un **aléa moyen** (indiqués « i2 ») – lits majeurs ordinaires et exceptionnels – sont identifiés par une hachure bleu clair au plan.

La zone N est en partie concernée par le risque **feu de forêt**, aléa très fort (secteurs indiqués « f1 »), **fort** (« f2 ») ou **moyen** (« f3 »).

La zone N est concernée par des **éléments de paysage à préserver** – *se référer aux dispositions générales- article 12.*

La zone N est concernée par l'arrêté préfectoral du 5 août 1999 relatif aux **voies bruyantes** – *se référer aux dispositions générales- article 13.*

### ARTICLE N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

Dans les sous-secteurs indiqués « i1 » et « i2 », sont interdits tous travaux, ouvrages, aménagements, constructions ou installations de quelque nature qu'ils soient, non mentionnés à l'article N 2

Dans les sous-secteurs indiqués « f1 » et « f2 », sont interdits tous travaux, ouvrages, aménagements, constructions ou installations de quelque nature qu'ils soient, non mentionnés à l'article N 2

## ARTICLE N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs Np et les secteurs indicés « i1 », « i2 », « f1 » et « f2 » sont admis :

- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. révisé et leurs annexes de type piscine sous réserve de ne pas porter la surface de plancher totale après extension à plus de 250 m<sup>2</sup> et de ne pas créer de nouveaux logements. Pour les habitations dépassant 250m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU révisé, une extension de 10% de la surface de plancher existante est autorisée.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que celles visées par les Emplacements Réservés définis au plan, à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
  
- concernant les éléments de paysage identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, se référer aux *dispositions générales du présent règlement – article 12.*

Dans les secteurs Np sont admis :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que celles visées par les Emplacements Réservés définis au plan, à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans les secteurs indicés « i1 » et « i2 » sont interdites toutes nouvelles constructions et installations, à l'exception :

- les constructions et installations liées à la gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve :
  - qu'aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable
  - qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente
  - que les équipements sensibles soient protégés et situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.

Dans les secteurs indicés « f1 » et « f2 » sont interdites toutes nouvelles constructions et installations, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires au fonctionnement de services publics, sous réserve qu'aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable. De plus elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.

- des constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière, uniquement dans les zones N,

Concernant les constructions existantes, seuls sont autorisés :

- l'adaptation, la réfection ou l'extension, sans changement de destination ni création de nouveau logement, des constructions existantes d'une surface de plancher initiale de 80m<sup>2</sup> minimum et non liés et nécessaires à une exploitation agricole ou forestière, ou au fonctionnement des services publics, à condition qu'elles n'aient pas pour effet, à elles seules ou par extensions successives de dépasser les seuils définis dans le tableau ci-dessous :

surface de plancher initiale	Extension maximale autorisée
70 m <sup>2</sup> à 120 m <sup>2</sup>	Jusqu'à 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher après extension(s)
121 m <sup>2</sup> à 200 m <sup>2</sup>	+ 20m <sup>2</sup> de surface de plancher
A partir de 201 m <sup>2</sup>	+10% de la surface de plancher existante à la date de référence

La surface de plancher engendrée par la réalisation de couverture de piscine n'entre pas dans les seuils ci-dessus.

En cas d'habitation, la création de logements supplémentaires est interdite. Ne peuvent être qualifiés de constructions existantes que les bâtiments clos et couverts. Les autorisations délivrées ci-dessus interdisent les changements de destination des constructions existantes.

- les annexes et notamment les piscines et leur abri technique d'une surface de plancher maximale de 2 m<sup>2</sup>, sous réserve qu'elles soient situées à moins de 10 mètres de l'habitation et soient accessibles aux véhicules de secours.

Les travaux, ouvrages, aménagements, constructions et installations autorisés ci-dessus dans les secteurs soumis à un aléa Feu de Forêt doivent respecter les **conditions minimales en matière de défense incendie** établies en annexe 5 du présent règlement et les dispositions en annexe 6 du présent règlement.

Dans les secteurs indicés « f3 » :

Les travaux, ouvrages, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone au sein des secteurs soumis à un aléa Feu de Forêt doivent respecter les **conditions minimales en matière de défense incendie** établies en annexe 5 du présent règlement.

**ARTICLE N 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**Accès**

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie (DFCI), les sentiers touristiques et les valats.

Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie de caractéristiques suffisantes.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

### ***Voirie***

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

## **ARTICLE N 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### ***Eau***

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

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

### ***Assainissement***

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement et en raison du relief et de la nature du sous-sol, l'évacuation des eaux usées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome ne pourra être autorisée que dans la mesure où le projet comportera les dispositions techniques compatibles avec la destination du bâtiment, la nature du terrain et de l'environnement.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés, le réseau pluvial est interdite.

### ***Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les

fonds voisins et les équipements publics. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines

En l'absence de réseau collectif, le rejet des eaux pluviales dans les fossés existants en bordure des voies départementales ou communales est interdit. Les eaux pluviales doivent, dans ce cas, être gérées à la parcelle.

### **Electricité**

Les raccordements électriques et téléphoniques devront être, de préférence, enterrés.

### **Eau – Incendie**

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par un hydrant normalisé situé à moins de 400 mètres par les voies praticables ; toutefois, en fonction de l'importance de la construction prévue, cette distance peut être réduite à 200 mètres.

A défaut de DECI (défense extérieure contre l'incendie) publique, il peut être admis que la protection soit assurée par une réserve d'eau de 30m<sup>3</sup> située à moins de 50 mètres du bâtiment à défendre ou une réserve de 120 m<sup>3</sup> pour des ensembles de 5 constructions maximum.

## **ARTICLE N 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

La superficie du terrain devra permettre l'application de la réglementation sanitaire en particulier pour la desserte en eau potable et le traitement et l'évacuation des eaux usées et pluviales.

La superficie des terrains devra permettre l'installation d'un dispositif d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les emprises et reculs figurants au plan devront être respectés lorsqu'ils existent.

A défaut, les constructions devront être implantées :

- D973 - avec un recul minimal de 35 m de l'axe de la D973 pour les constructions destinées à l'habitation et de 25 m est de l'axe de la D973 pour les autres constructions.
- D165 et son contournement - avec un recul minimal de 15 m est de l'axe de la D165 et de son contournement.
- Autres voies et emprises publiques et chemins ruraux - avec un recul minimal de 10 mètres de l'axe des voies.
- Ravins - avec un recul minimal de 10 mètres de l'axe des ravins.
- Massifs boisés - avec un recul minimal de 50 mètres de la limite des massifs boisés.

Les reculs ci-dessus ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé dès lors que le recul préexistant n'est pas diminué.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m de l'alignement
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 m.

#### **ARTICLE N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
- soit avec un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la différence de niveau entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de la limite séparative. Ce recul ne peut être inférieur à 4 mètres..

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal d'1 m.

#### **ARTICLE N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

#### **ARTICLE N 9 – Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture / 8,5 m au faîtage. Des adaptations peuvent être accordées pour les bâtiments techniques à usage agricole.

#### **ARTICLE N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

Des adaptations aux dispositions ci-dessous pourront être admises pour des constructions respectant certains critères de performance énergétique et/ou comportant des dispositifs de production d'énergies renouvelables (constructions bioclimatiques...).

### **Adaptation au terrain**

Les choix du lieu d'implantation, de la disposition sur le terrain se feront de façon à privilégier une bonne insertion paysagère et en fonction de la topographie.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### **Orientation**

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

### **Aspect des constructions**

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

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

### **Volumétrie**

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

Les complications de volumes et de décrochements doivent rester à l'échelle du bâti.

La toiture principale devra rester dominante.

### **Couvertures**

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont interdites. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas justifiés par l'architecture, d'autres matériaux pourront être envisagés.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment, par exemple :

- génoise,
- corniche, pierre, plâtre,
- débord de chevrons.

Dans certains cas, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère avoisinants le permettent.

Les installations liées à la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires) sont autorisées sous réserve d'être intégrées au volume de la toiture.

### **Percements**

Les pleins prédominent sur les vides, les façades Nord et les pignons sont peu percés.

Les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines.

D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation du bâti existant afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le paysage environnant.

### **Traitement des façades**

Enduit frotté de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires). Le blanc est à proscrire.

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation de l'environnement immédiat.

Les placages de pierres ou d'autres matériaux seront à éviter, sauf exception justifiée par l'architecture.

### **Menuiserie**

Les menuiseries bois seront peintes et non vernies ni laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les volets doivent être de style régional, type volets à lames contrariées, à cadres ou persiennés.

### **Détails architecturaux**

**Les linteaux**, plates bandes, arc, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

**Les souches de cheminées** devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques et de style régional. Elles seront enduites comme la constructions à laquelle elles sont liées. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

**Les solins** en produits aluminobitumeux apparents seront interdits.

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

**Les garde-corps** seront en maçonnerie pleine ou en **ferronnerie**, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale.

Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

**Les auvents en tuiles** en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les **tonnelles-treilles métalliques** à l'exclusion des pergolas bois.

Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur).

Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.

### **Clôtures**

Seules les clôtures végétales doublées d'un grillage pourront être autorisées sans muret de soubassement. Dans les sites de terrasses et de murs de pierres sèches, des murets complémentaires de clôtures peuvent être envisagés. Dans le cas de plusieurs bâtiments formant cour, des murs de liaison traités à l'identique du bâtiment pourront être réalisés. Le choix et les dimensions de l'entrée portail seront proportionnés à la clôture et resteront discrets dans le paysage.

#### *Clôtures des terrains non bâtis*

Seules les clôtures végétales (éventuellement doublées d'un grillage 3 fils) pourront être autorisées.

### **Végétation**

Les arbres à haute tige d'essence locale devront être plantés pour aider à l'insertion du bâtiment dans le paysage.

### **Aménagements ou accompagnements**

Les raccordements électriques et téléphoniques seront de préférence établies sur poteaux de bois et, sauf impossibilités techniques, sur support commun.

Les citernes de combustibles ou autres seront, soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

### **ARTICLE N 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la propriété, en dehors des voies publiques et privées.

### **ARTICLE N 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espace libre, aire de jeux et de loisirs et de plantations**

Les plantations existantes seront maintenues.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments du paysage à préserver (EPP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme visent à protéger certains espaces pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole. Les EPP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition.

La modification de l'état d'un terrain soumise à une prescription d'EPP n'est admise que pour permettre une seule extension des bâtiments existants, dans la limite de 15% de la surface de plancher du bâtiment existant, si elle améliore l'unité générale de l'EPP ou pour créer un accès à une construction existante ou nouvelle. Les annexes, abris de jardins ou garages sont interdits.

#### **ARTICLE N 14 – Coefficient d'occupation du sol**

La surface de plancher des habitations ne devra pas excéder 250 m<sup>2</sup>.

# ANNEXES

# **ANNEXE 1**

## **Règles générales de l'urbanisme restant applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme**

**ARTICLE R. 111-2 (D.n. 2007-18, 5 janvier 2007)** – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**ARTICLE R. 111-4 (D.n. 2007-18, 5 janvier 2007)** – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

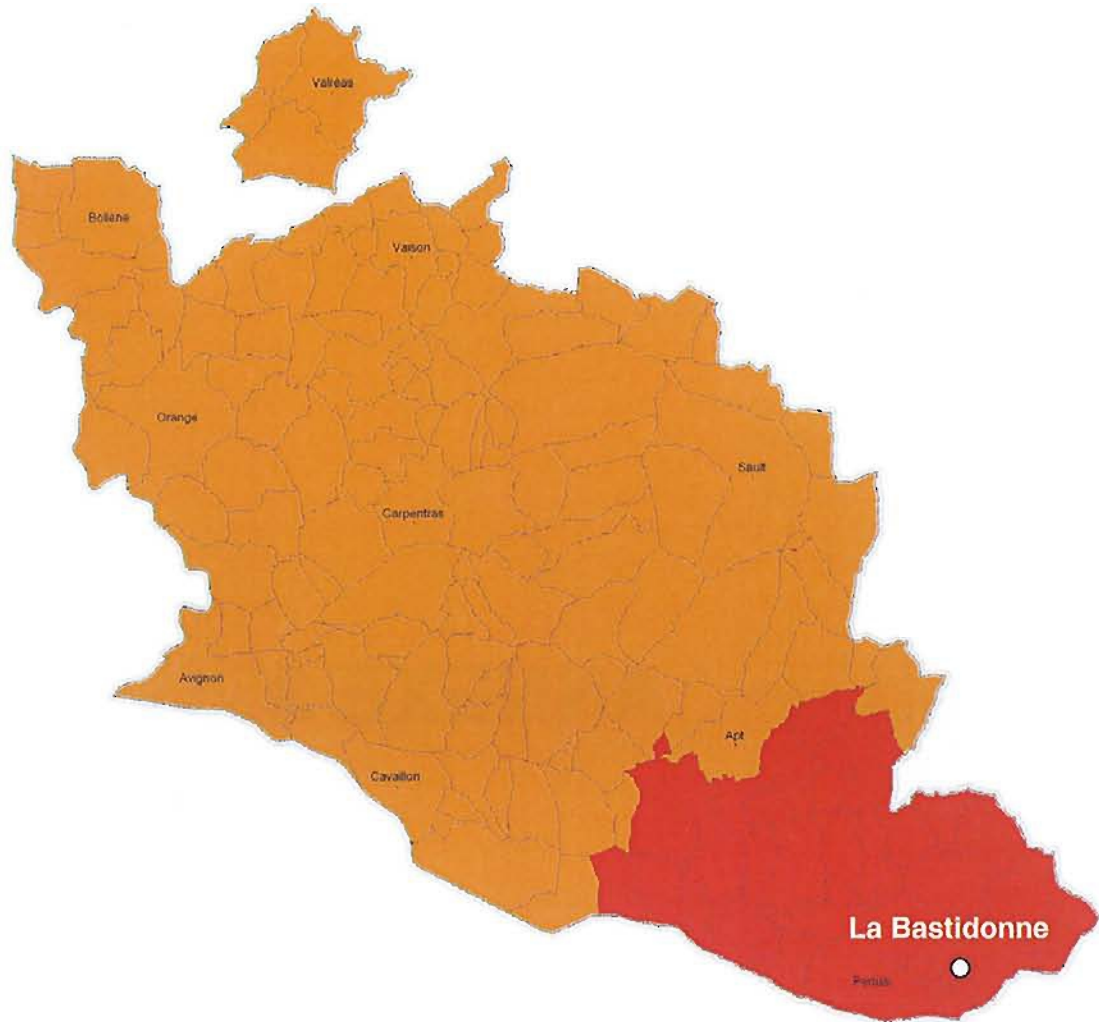
**ARTICLE R. 111-15 (D.n. 2007-18, 5 janvier 2007)** – Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.






**ARTICLE R. 111-21 (D.n. 2007-18, 5 janvier 2007)** – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

# **ANNEXE 2**

## **RISQUE SISMIQUE**

### Zones de sismicité en Vaucluse



Aléa	Mouvement du sol
 très faible	accélération < 0.7 m/s <sup>2</sup>
 faible	0.7 m/s <sup>2</sup> ≤ accélération < 1.1 m/s <sup>2</sup>
 modéré	1.1 m/s <sup>2</sup> ≤ accélération < 1.6 m/s <sup>2</sup>
 moyen	1.6 m/s <sup>2</sup> ≤ accélération < 3.0 m/s <sup>2</sup>
 fort	accélération ≥ 3.0 m/s <sup>2</sup>

Source : Porter A Connaissance – Avril 2011

# **ANNEXE 3**

## **SITES OU VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**



127

Sites archéologiques recensés sur la commune de La Bastidonne (84)

NOTA-BENE

Dans la colonne "N°", les numéros manquants correspondent à des informations archéologiques non localisées

N°	Nom du site	Lieu-dit	Vestiges	Chronologie	Précision	Parcelles
1	Saint-Jules Néolithique	Chapelle Saint-Jules - Ruines	habitat	Néolithique	loc. connue et limites supposées	
2	Sépulture de Peirère		sépulture	Gallo-romain	localisation approximative	
3	Le Réal	Le Petit Réal	bains privés	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	B(166), B(169), B(170)
3	Le Réal	Le Petit Réal	habitat	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	B(166), B(169), B(170)
3	Le Réal	Le Petit Réal	hypocauste	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	B(166), B(169), B(170)
4	Mayer		occupation	Gallo-romain	localisation approximative	
5	Galancé		occupation	Gallo-romain	localisation approximative	
7	Derrière le Château		incinération	Gallo-romain	localisation approximative	
7	Derrière le Château		sépulture	Gallo-romain	localisation approximative	
7	Derrière le Château		urne	Gallo-romain	localisation approximative	
8	Le Castellet		occupation	Néolithique Gallo-romain	localisation approximative	
9	Prieuré Notre-Dame de Réal	Le Grand Réal	prieuré	Moyen-âge classique	loc. inc. dans une emprise connue	B(144), B(148)
10	Bornes du Castellet	Castellet	habitat pastoral	Epoque moderne	loc. et extension connues	1967 - A(645)

11	Poirières		bloc ouvragé	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	1994 : A(605) ; A(624) ; A(626) ; A(627) ; A(628) ; A(683) ; A(684)
11	Poirières		habitat	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	1994 : A(605) ; A(624) ; A(626) ; A(627) ; A(628) ; A(683) ; A(684)
11	Poirières		villa	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	1994 : A(605) ; A(624) ; A(626) ; A(627) ; A(628) ; A(683) ; A(684)
12	Le Colombier	Colombiers	nécrotal	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	1994 : B(164) ; B(165)
12	Le Colombier	Colombiers	sol d'occupation	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	1994 : B(164) ; B(165)
13	Le Petit Réal	Réal	nécrotal	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	1994 : (160) ; (161) ; (162) ; (164)
13	Le Petit Réal	Réal	mur	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	1994 : (160) ; (161) ; (162) ; (164)
14	Eglise Notre-Dame de Bonne Aventure		église	Moyen-âge classique	loc. et extension connues	
15	Saint-Julien - oppidum	Chapelle Saint-Julien - Ruines	oppidum	Age du fer	loc. connue et limites supposées	B(110) ; B(111) ; B(112) ; B(113) ; B(114) ; B(115) ; B(116) ; B(118)
15	Saint-Julien - oppidum	Chapelle Saint-Julien - Ruines	temple	Age du fer	loc. connue et limites supposées	B(110) ; B(111) ; B(112) ; B(113) ; B(114) ; B(115) ; B(116) ; B(118)
16	Parrot		mur	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	A(253)
16	Parrot		occupation	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	A(253)
17	Chapelle Saint-Julien	Chapelle Saint-Julien - Ruines	chapelle	Moyen-âge classique	loc. et extension connues	B(112)
18	Saint-Julien	Chapelle Saint-Julien - Ruines	occupation	Bas-empire Haut moyen-âge	loc. connue et limites supposées	B(110 à 116) ; B(119)
19	Le Pigeonnier		maison	Epoque moderne	loc. et extension connues	
19	Le Pigeonnier		pigeonnier	Epoque moderne	loc. et extension connues	
20	Le Village		village	Moyen-âge Période récente	loc. et extension connues	
21	Barie de la Truffière		construction	Période récente	loc. et extension connues	A(120)
22	Barie des Ruches	Dernier Château	construction	Période récente	loc. et extension connues	A(513) ; A(542)

23	Pivouier		occupation	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	A(829)
24	Propriété Daerol		occupation	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	B(99)
25	Les Béétrucs	Les Béétrucs	occupation	Néolithique	loc. connue et limites supposées	C(69)
25	Les Béétrucs	Les Béétrucs	occupation	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	C(69)
27	Saucanis		cimetière	Époque moderne	loc. et extension connues	B(125)
28	Les Buisserets		construction	Période récente	loc. connue et limites supposées	
28	Les Buisserets		exploitation agricole	Période récente	loc. connue et limites supposées	
28	Les Buisserets		habitat pastoral	Période récente	loc. connue et limites supposées	
28	Les Buisserets		mur	Période récente	loc. connue et limites supposées	
29	Charbonnière des Coutrats		charbonnière	Période récente	loc. et extension connues	
30	Château vieth - Le Gastelas		château fort	Moyen-âge classique	loc. inc. dans une emprise connue	

## ARCHEOLOGIE

### 1 – Zones sensibles

Avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds, etc.) entraînant des terrassements et des affouillements dans les zones sensibles dont la liste et les emplacements sont fournis en annexe, prévenir la direction des Antiquités de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, et le service d'archéologie du Conseil Général, afin de leur permettre de réaliser à titre préventif toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

### 2 – Découvertes fortuites

Cette liste de secteurs sensibles ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement repérés ; des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles. En ce cas, prévenir immédiatement la direction des Antiquités de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

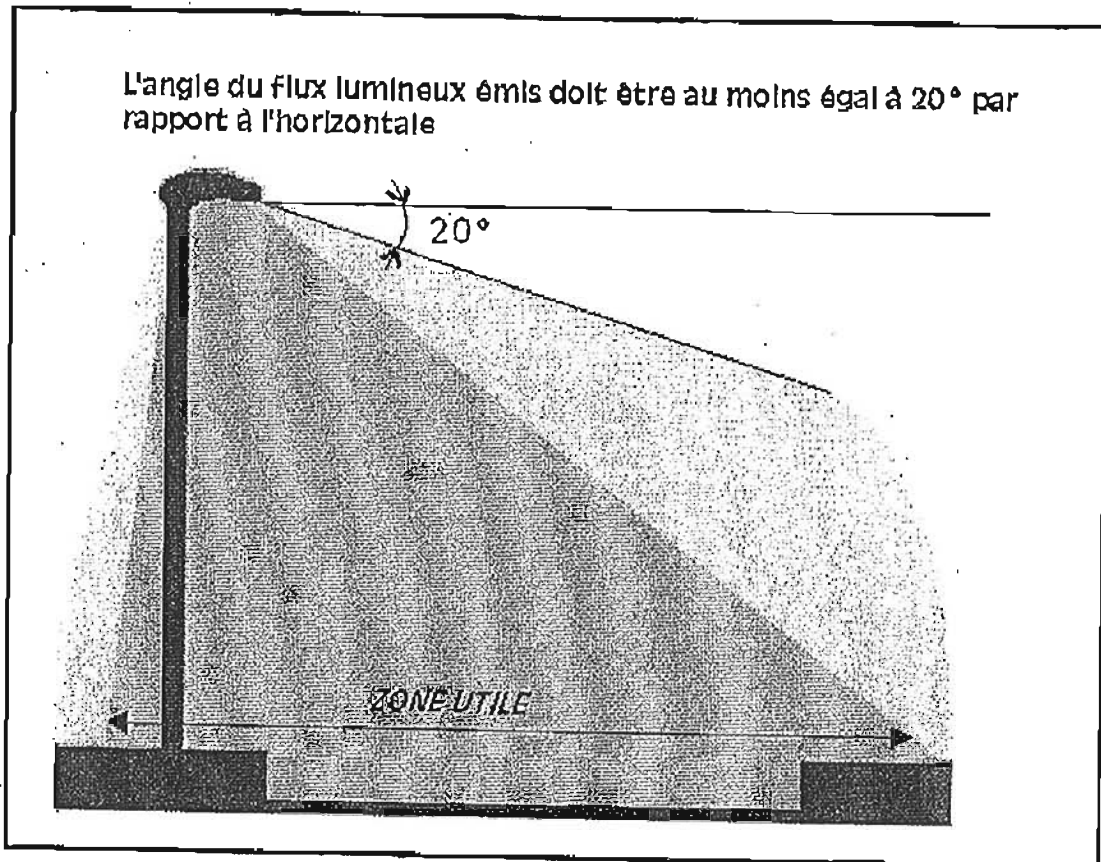
Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la sous direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux, etc.), il est recommandé aux maîtres d'ouvrage de soumettre leurs projets d'urbanisme à la direction des Antiquités de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur dès que des esquisses des plans de construction sont arrêtées.

Cette procédure permet de réaliser à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

# **ANNEXE 4**

# **ECLAIRAGE EXTERIEUR SCHEMA**

Schéma explicatif :



# **ANNEXE 5**

## **Equipements de défense contre l'incendie – conditions relatives aux équipements publics et à leurs accès**

### **Dispositions communes aux secteurs indicés « f1 », « f2 » et « f3 » au plan de zonage**

Les travaux, ouvrages, aménagements, constructions et installations éventuellement autorisés par le présent règlement dans les secteurs soumis à un aléa Feu de Forêt ne sont admises que sous réserve du respect des dispositions suivantes :

#### **1 - Accès routier :**

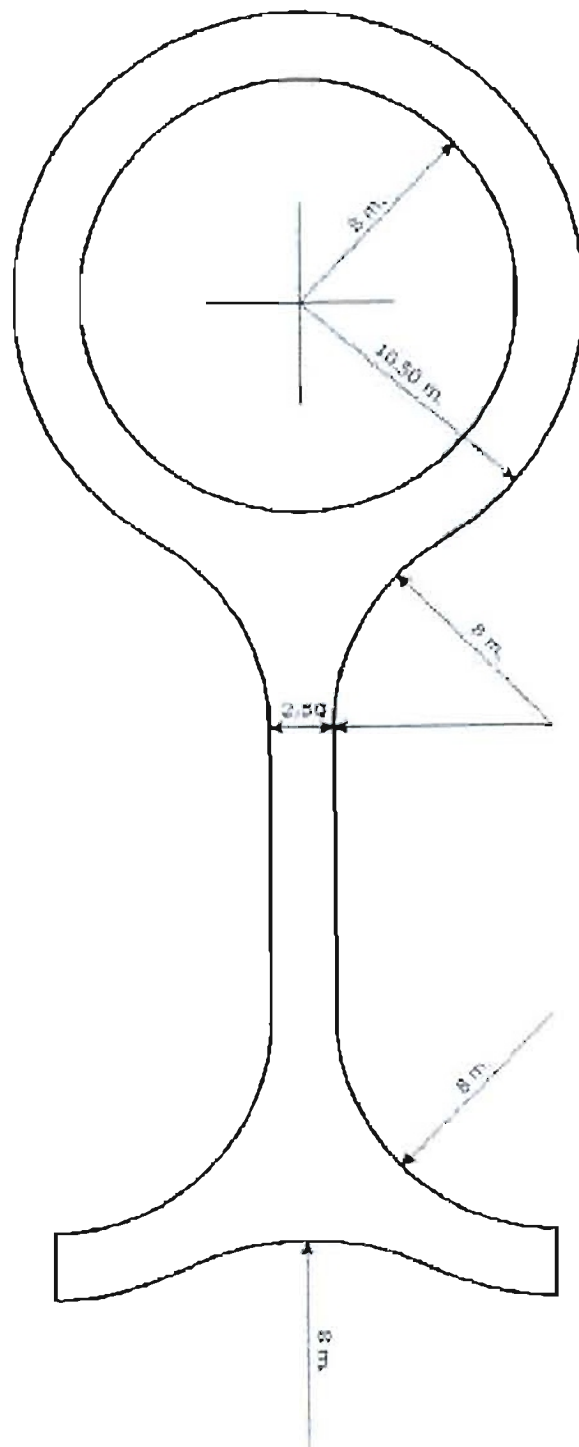
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- Chaussée revêtue capable de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 5 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieur ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distante de moins de 300 mètres les unes des autres.
- Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum.
- Rayon en plan des courbes ou égal à 8 mètres.

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

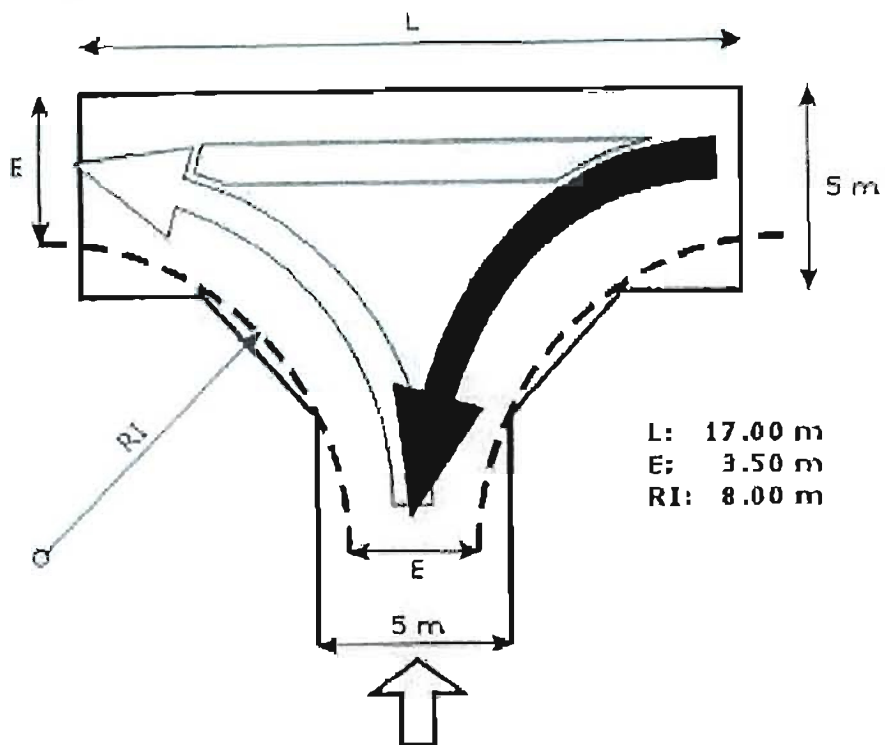
Les constructions doivent être situées à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessibles à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15%, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

**Annexe 1 – Schémas présentant les caractéristiques minimales des terminaisons des voies en impasse dans les zones soumises au risque feu de forêt**



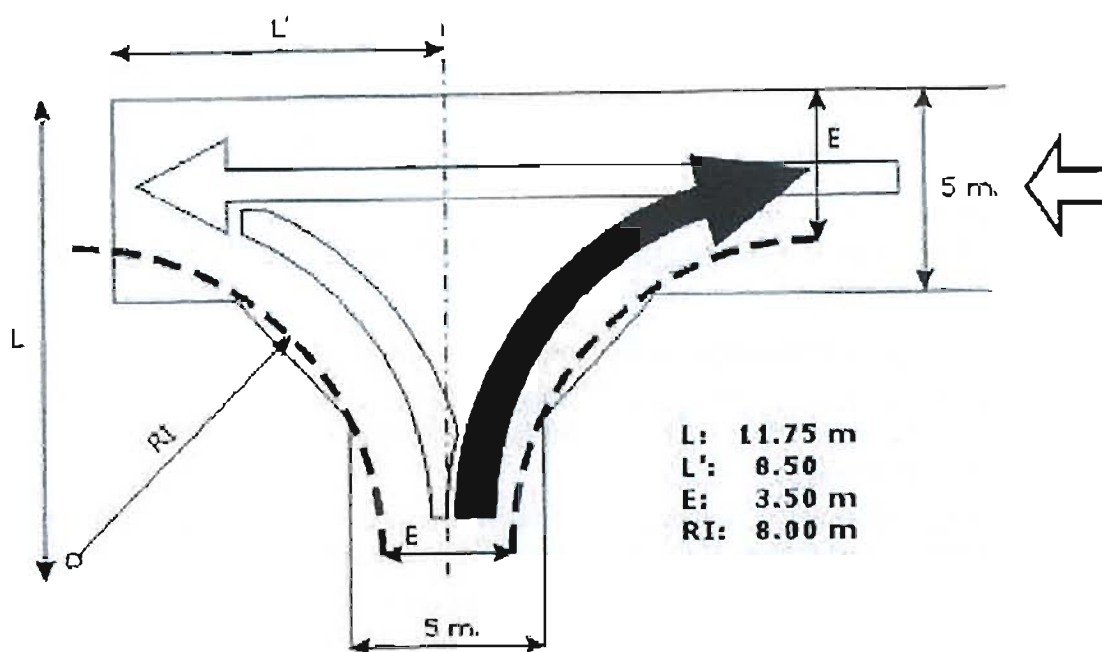
Voie en impasse avec un rond-point en bout

Source : Porter A Connaissance



Voie en impasse en forme de T au bout

Source : Porter A Connaissance



Voie en impasse en forme de 1 au bout

Source : Porter A Connaissance

## 2 - Défense extérieure contre l'incendie (DECI)

La DECI en fonction des zones :

LA DECI doit être assurée par des hydrants conformes aux normes NF EN 14 384 et NF S 61-213/CN pour les poteaux, NF EN 14 399 et NF 61-214/CN pour les bouches. Les besoins en eau pour la DECI devront être conformes à l'annexe 11 du Règlement opérationnel.

Zone		Quantités Nominatives (*)	Durée	Distance
U	UA	60 m <sup>3</sup> /h	2h	150 m maximum
	UB	60 m <sup>3</sup> /h	2h	150 m maximum
	UC	60 m <sup>3</sup> /h	2h	Moins de 150 m
	UE	60 m <sup>3</sup> /h	2h	Moins de 100 m
	UCf1	60 m <sup>3</sup> /h	2h	Moins de 150 m
AU		60 m <sup>3</sup> /h	2h	Moins de 150 m
A	A	60 m <sup>3</sup> /h	2h	400 m maximum
		Si pas de DECI, prévoir une réserve d'eau de 30 m <sup>3</sup> à moins de 50 m pour un bâtiment isolé ou 120 m <sup>3</sup> par ensemble de 5 constructions		
	Af1	60 m <sup>3</sup> /h	2h	150 m maximum et entre 200 m et 300 m d'un autre PI
N	N	60 m <sup>3</sup> /h	2h	400 m maximum
	Nf1	60 m <sup>3</sup> /h	2h	150 m maximum et entre 200 m et 300 m d'un autre PI

(\*) Toutefois, en fonction de la nature du risque, le SDIS se réserve le droit d'aggraver ce débit.

Ce tableau se traduit par les prescriptions suivantes :

- 1) Les zones UA, UB ou UCf1 devront être défendues par des hydrants distants des constructions de moins de 150 m par une voie praticable. Ces hydrants devront fournir 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures.
- 2) Les zones UC doivent être défendues par des hydrants distants des constructions de moins de 150 m par une voie praticable. Ces hydrants devront fournir 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures
- 3) Les zones UE doivent être défendues par des hydrants distants des constructions de moins de 100 m par une voie praticable. Ces hydrants devront fournir 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures
- 4) Les zones AU doivent être défendues par des hydrants distants des constructions de moins de 150 m par une voie praticable. Ces hydrants devront fournir 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures
- 5) Les zones A doivent être défendues par des hydrants distants des constructions de moins de 400 m par une voie praticable. Ces hydrants devront fournir 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures  
Si la DECI est inexistante, le bâtiment à défendre devra disposer d'une réserve d'eau de 30 m<sup>3</sup> à moins de 50 m ou 120 m<sup>3</sup> par ensemble de 5 constructions
- 6) Les zones Af1 doivent être défendues par des hydrants distants des constructions de moins de 150 m par une voie praticable. Ces hydrants devront fournir 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures et distant entre 200 à 300 m d'un autre hydrant

- 7) Les zones N doivent être défendues par des hydrants distants des constructions de moins de 400 m par une voie praticable. Ces hydrants devront fournir 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures
- 8) Les zones Nf1 doivent être défendues par des hydrants distants des constructions de moins de 150 m par une voie praticable. Ces hydrants devront fournir 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures et distant entre 200 à 300 m d'un autre hydrant

### **3 - Aspect extérieur des constructions**

Ouvertures - Les ouvertures en façade exposées au mistral doivent être limitées. Les portes et volets sont à réaliser en bois plein, ou tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu.

Couvertures - La toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois.

### **4 – Débroussaillage et plantations**

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

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

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

# **ANNEXE 6**

## **Prescriptions en matière de risque Feu de Forêt**

### **A - Créations, extensions et aménagements nouveaux :**

- Les propriétaires, exploitants ou utilisateurs de citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés procéderont à l'enfouissement ou à la suppression de celles-ci.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront enfouies et aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.

Toutefois, si l'enfouissement s'avère techniquement impossible, la mise en place d'un mur en maçonnerie pleine de 0,1 m d'épaisseur est nécessaire. Il est toutefois évident que ce mur doit protéger la citerne d'un feu venant de l'espace boisé : le mur doit être en opposition à ce risque et donc situé entre la zone boisé et la citerne.

Tous les éléments de l'installation devront être réalisés conformément aux prescriptions du Comité Français du Butane et du Propane.

- Travaux et ouvrages destinés à réduire les conséquences du risque d'incendie de forêt :
  - les éléments de couverture doivent être en matériaux MO vis-à-vis de la réaction au feu,
  - les portes et volets doivent être en bois plein,
  - éviter les éléments de charpente apparents en toiture,
  - les auvents éventuels doivent être en matériaux M1 minimum vis-à-vis de la réaction au feu,
  - les réserves de combustibles solides et les tas de bois doivent être situés à 10 mètres minimum des bâtiments,
  - les toitures et gouttières doivent être régulièrement nettoyées et curées,
  - enlever les arbres, branches d'arbres ou arbustes situés à moins de 3 mètres d'une ouverture ou d'un élément de charpente apparent.

L'ensemble de ces travaux est à la charge des propriétaires, exploitants ou utilisateurs et doit être réalisé simultanément avec le projet nouveau.

### **B – Concernant les bâtiments existants :**

- Les propriétaires, exploitants ou utilisateurs de citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés procéderont à l'enfouissement ou à la suppression de celles-ci.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront enfouies et aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.

Toutefois, si l'enfouissement s'avère techniquement impossible, la mise en place d'un mur en maçonnerie pleine de 0,1 m d'épaisseur est nécessaire. Il est toutefois évident que ce mur doit protéger la citerne d'un feu venant de l'espace boisé : le mur doit être en opposition à ce risque et donc situé entre la zone boisé et la citerne.

Tous les éléments de l'installation devront être réalisés conformément aux prescriptions du Comité Français du Butane et du Propane.

- Travaux et ouvrages destinés à réduire les conséquences du risque d'incendie de forêt :
  - les réserves de combustibles solides et les tas de bois doivent être situés à 10 mètres minimum des bâtiments,
  - les toitures et gouttières doivent être régulièrement nettoyées et curées,

- enlever les arbres, branches d'arbres ou arbustes situés à moins de 3 mètres d'une ouverture ou d'un élément de charpente apparent.

L'ensemble de ces travaux est à la charge des propriétaires, exploitants ou utilisateurs et doit être réalisés dans les meilleurs délais à compter de la date d'approbation du PLU.