
PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1.1 - Règlement



Révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par délibération du Conseil Municipal du 9 décembre 2013
Révision du Plan Local d'Urbanisme arrêtée par délibération du Conseil Municipal du29 juillet 2024
Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil Municipal du16 juin 2025

Table des matières

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »	16
ZONE UA	17
ZONE UB	24
ZONE UC	33
ZONE UD	43
ZONE UE	52
ZONE UF	58
ZONE UJ.....	63
ZONE 2AU.....	71
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A ».....	78
ZONE A.....	79
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES « N »	87
ZONE N	88
ZONE N ST	97

Titre 1 : DISPOSITIONS GENERALES

PRÉAMBULE

Le règlement est établi conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le présent PLU est soumis au régime des « PLU Grenelle », conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Loi Grenelle II).

Conformément aux dispositions du VI de l'article 12 du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, **le présent document est élaboré, dans sa forme, selon les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015. Cependant, pour plus de lisibilité, les références aux articles du code de l'urbanisme sont celles du code de l'urbanisme en vigueur.**

ARTICLE 1 – LE CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le règlement du PLU s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de **Salernes**. Les pièces réglementaires du PLU comprennent les documents suivants :

- Document n°4.1.1 : le présent règlement, pièce écrite,
- Document n°4.1.2 : Annexe 1 « Zonage réglementaire du risque inondation »,
- Document n°4.1.3 : Annexe 2 au règlement,
- Document n°4.1.4 : Prescriptions graphiques réglementaires,
- Documents n°4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 : les pièces graphiques du règlement (zonages).

ARTICLE 2 – COMBINAISON DU RÈGLEMENT DU PLU AVEC LES AUTRES REGLES D'URBANISME

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles L.111-3, L.111-9, L.111-10, L. 421-4, L.421-5, R.111-2, R.111-3-1, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.
- Les règles spécifiques des lotissements s'appliquent concomitamment au Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées dans les annexes générales du Plan Local d'Urbanisme (document n°5 du PLU).
- Les périmètres visés à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols comportant notamment les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent le droit de préemption urbain (article L.211-1 du Code de l'Urbanisme) qui concerne l'ensemble des zones U et AU de la Commune.

ARTICLE 3 – ORGANISATION DE LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

	Zones :	Secteur :
Zones Urbaines	Ua	
	Ub	
	Uc	Uca
	Ud	
	Ue	Uea
	Uf	
	Uj	
Zones Agricoles	A	
Zones Naturelles	N	Na, Nc, Nh, Nr
	N ST	N STa, N Ste

Le plan comporte également des prescriptions graphiques (espace boisé classé, emplacement réservé...), dossier 4.1.4 du PLU.

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Adaptations mineures

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite définie au code de l'urbanisme. Par "adaptation mineure", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit 3 conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des 3 motifs suivants : par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3, al 1 du code de l'urbanisme).
- Elle doit être limitée.
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Les adaptations mineures sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente. Seules les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

2 - Autres dispositions

- Prélèvements

Les prélèvements de matériaux dans les cours d'eau, aux fins d'entretien et de curage de leur lit, leur endiguement et d'une façon générale les dispositifs de protection contre les risques naturels, et notamment les risques inondation, peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.

- Bâtiments existants

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occupation du sol peut être accordée pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. En zone A, la nature des travaux devra être conforme avec la vocation de la zone.

- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général sont autorisés dans toutes les zones du PLU nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité, elles sont autorisées dans les différentes zones du PLU ; ainsi, ces ouvrages techniques d'intérêt général (pylônes, canalisations souterraines, postes électriques, bâtiments techniques, équipements ou mise en sécurité des clôtures de postes électrique), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 11 de chacune de ces zones.

- Constructions détruites par catastrophe naturelle ou par sinistre

Application de l'article L152-4, alinéa 1° du code de l'urbanisme qui dispose :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;»

- Constructions existantes

Pour toutes les zones, lorsqu'il est mentionné qu'une réglementation s'applique aux constructions « existantes à la date d'approbation du PLU », il s'agit de leur existence légale.

- Règlements des lotissements autorisés il y a plus de 10 ans

Conformément aux dispositions de l'article L442-9, « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, 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.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. 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 »

- Reconstruction à l'identique

Application de l'article L111-15 du code de l'urbanisme qui dispose :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Le droit de reconstruire sera refusé en cas d'atteinte avérée à la sécurité publique.

-Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

Conformément aux dispositions de l'article L.111-23 du code de l'urbanisme, « la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

De plus, conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, « 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. »

-Servitudes d'utilité publique

Conformément à la réglementation en vigueur, les servitudes d'utilité publiques sont mentionnées dans les annexes générales du PLU (document n°5 du PLU) et reportées sur les documents graphiques du PLU (document 4.2).

ARTICLE 5 - RAPPELS DE PROCÉDURE

1. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :
 - de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22 qui sont soumis à permis d'aménager ;
 - de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 alinéa d) du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
6. Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
7. Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
8. La réglementation sur le débroussaillage obligatoire prévu notamment par le code forestier (articles L131-10 et suivants), dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.
Voir l'arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé en (cf. annexes au présent règlement).

9. Dans les périmètres de protection des monuments historiques et des sites qui figurent sur le plan des servitudes, les démolitions sont soumises au permis de démolir et tous les projets sont subordonnés à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
10. Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.421-17 du code de l'urbanisme.
11. Toute installation ou remblai de plus de 400 m², proche d'un cours d'eau, en lit majeur, nécessite le dépôt d'un dossier loi sur l'eau.
12. Le règlement départemental de voirie, est opposable notamment aux riverains des routes départementales. Le règlement départemental de voirie est à la dispositions des administrés sur le site internet suivant : www.var.fr

ARTICLE 6 – REGLES PARASISMQUES

La commune est classée en zone de **sismicité modérée (niveau 3)** par le décret du 22 octobre 2010 définissant les zones de sismicité nationales. Des règles de classification et de construction parasismique sont définies au code de l'environnement. Les bâtiments sont classés suivant 4 catégories d'importance différentes :

- catégorie I : bâtiments dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique ;
- catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes ;
- catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou en raison de l'importance socio-économique de ceux-ci ;
- catégorie IV : bâtiments dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre.

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

Remarques : Pour les structures neuves abritant des fonctions relevant de catégories d'importance différentes, la catégorie de bâtiment la plus contraignante est retenue. Pour l'application de la réglementation sur les bâtiments existants, la catégorie de la structure à prendre en compte est celle résultant du classement après travaux ou changement de destination du bâtiment.

Application de l'Eurocode 8 : La conception des structures selon l'Eurocode 8 repose sur des principes conformes aux codes parasismiques internationaux les plus récents. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique mais également la limitation des dommages causés par un séisme. De plus, certains bâtiments essentiels

pour la gestion de crise doivent rester opérationnels. Les exigences sur le bâti neuf dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment et de la zone de sismicité.

Zone de sismicité :	Catégorie d'importance du bâtiment :			
	I	II	III	IV
Zone 1 Aléa très faible	Aucune exigence	Aucune exigence	Aucune exigence	Aucune exigence
Zone 2 Aléa faible	Aucune exigence	Aucune exigence	Eurocode 8 $a_{gr} = 0,7 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 $a_{gr} = 0,7 \text{ m/s}^2$
Salernes ⇒ Zone 3 Aléa modéré	Aucune exigence	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,1 \text{ m/s}^2$
Zone 4 Aléa moyen	Aucune exigence	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,6 \text{ m/s}^2$

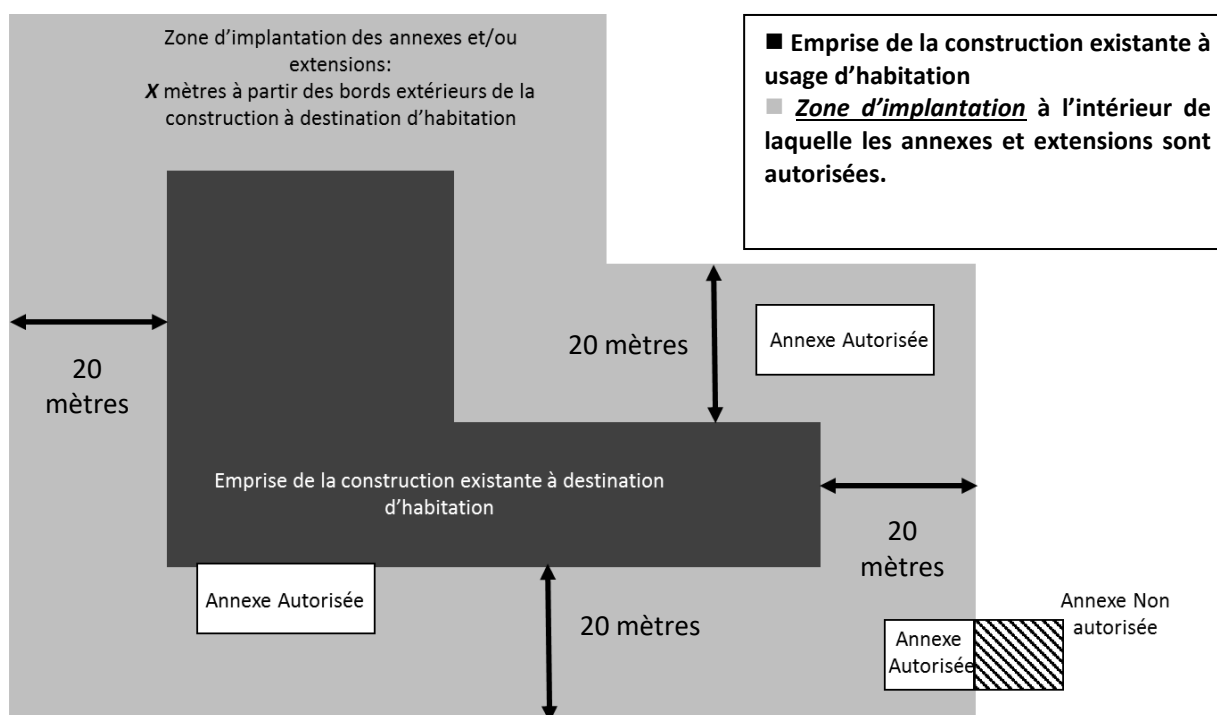
Ces dispositions s'appliquent : aux équipements, installations et bâtiments nouveaux ; aux additions aux bâtiments existants par juxtaposition, surélévation ou création de surfaces nouvelles ; aux modifications importantes des structures des bâtiments existants.

Pour les bâtiments existants, la nouvelle réglementation n'impose pas de renforcement. Toutefois, pour améliorer le comportement du bâtiment aux séismes, il est possible de réaliser un renforcement volontaire en s'appuyant sur l'Eurocode 8. Mais des règles existent pour les bâtiments existants de catégories III et IV en cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux et pour les bâtiments de catégorie IV en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la surface de plancher initiale de plus de 30 % ou supprimant plus de 30 % d'un plancher.

Règles forfaitaires simplifiées : Le maître d'ouvrage a la possibilité de recourir à des règles simplifiées (qui dispensent de l'application de l'Eurocode 8) pour la construction de bâtiments simples ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis. Le niveau d'exigence de comportement face à la sollicitation sismique est atteint par l'application de dispositions forfaitaires tant en phase de conception que d'exécution du bâtiment. Les règles PS-MI « Construction parasismique des maisons individuelles et bâtiments assimilés » sont applicables aux bâtiments neufs de catégorie II répondant à un certain nombre de critères, notamment géométriques, dans les zones de sismicité 3 et 4.

ARTICLE 7 – DÉFINITIONS ET SCHÉMAS CONCEPT

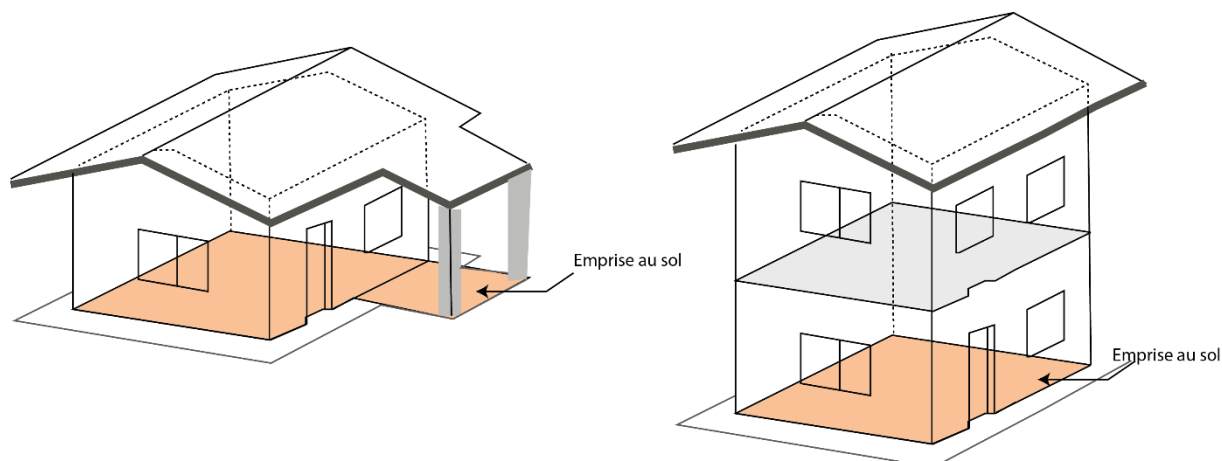
↳ Schéma concept de la zone d'implantation article 2 des zones A et N :



↳ Schéma concept de l'emprise au sol des constructions article 9 de toutes les zones :

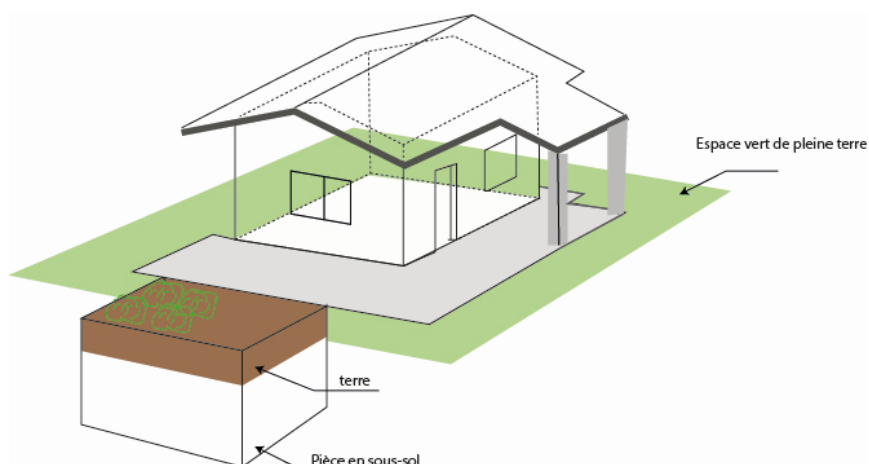
Conformément à l'article R 420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois sont exclus, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les terrasses de plain-pied n'ayant ni surélévation significative (60 cm maximum) ni fondations profondes ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

Les piscines sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

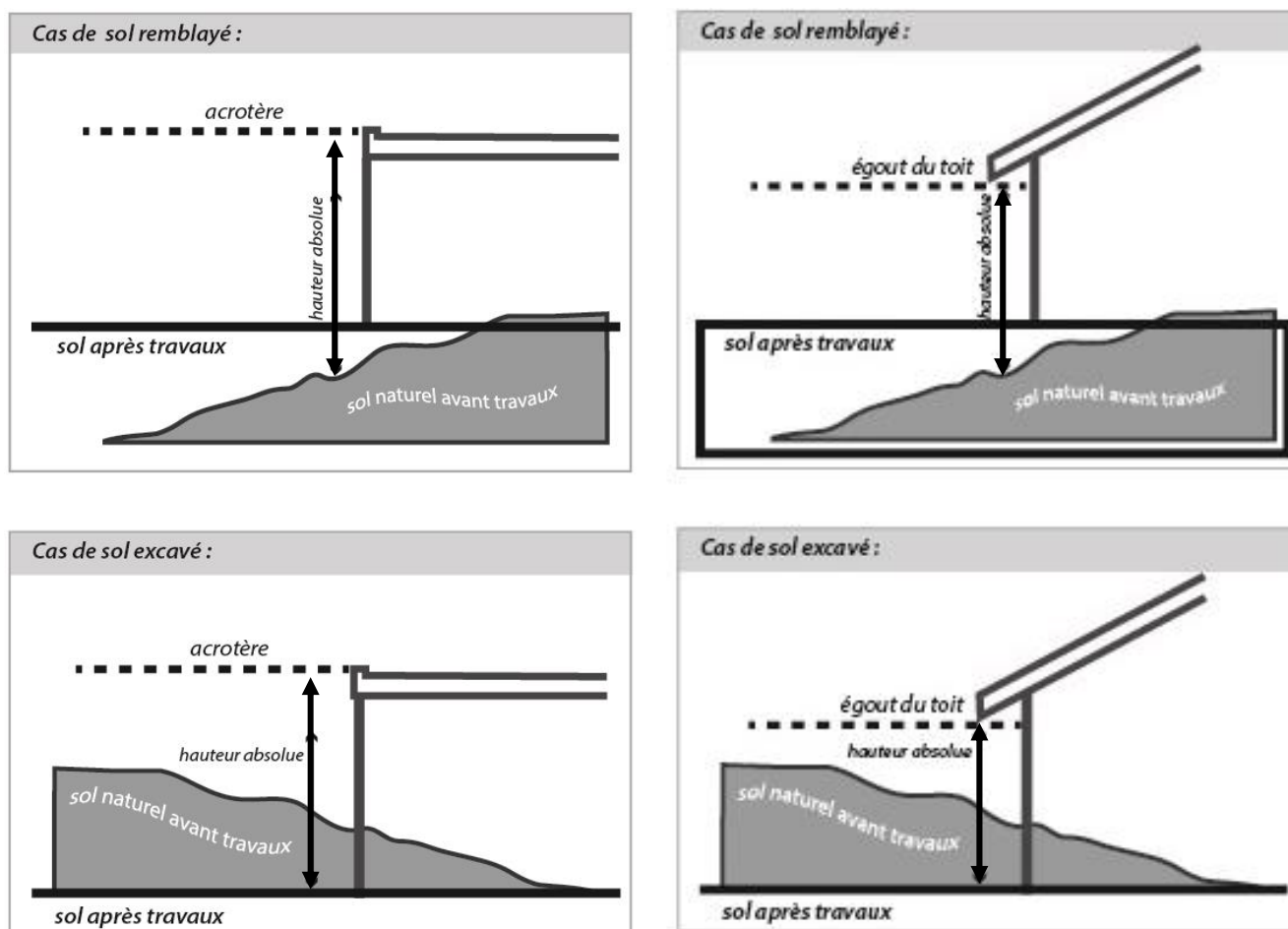


↳ Schéma concept des espaces verts de pleine terre, article 13 de toutes les zones

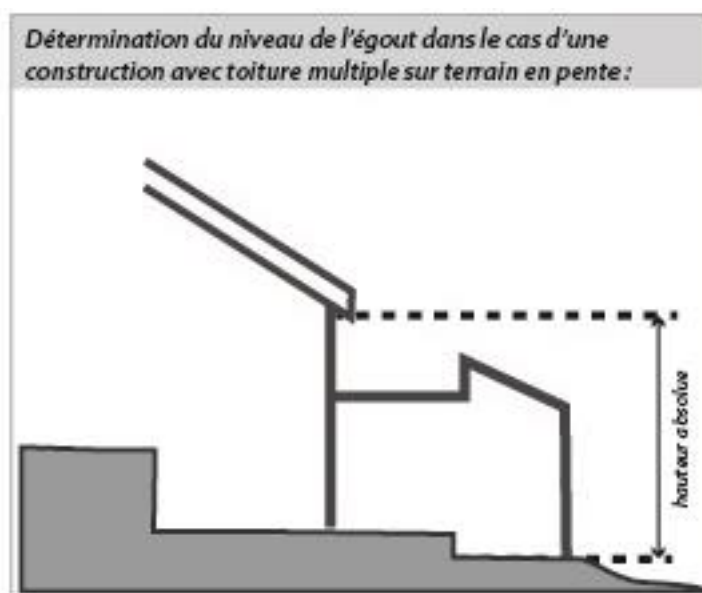
Il s'agit de la partie d'une unité foncière ou d'une parcelle dont le pourcentage minimal est indiqué à l'article 13 des différentes zones et secteurs composant ce règlement, qui ne peut en aucun cas être imperméabilisée soit par une dalle surmontée ou non par une construction, soit par un aménagement en sous-sol qui perturberait ou empêcherait l'absorption des eaux dans le sol.



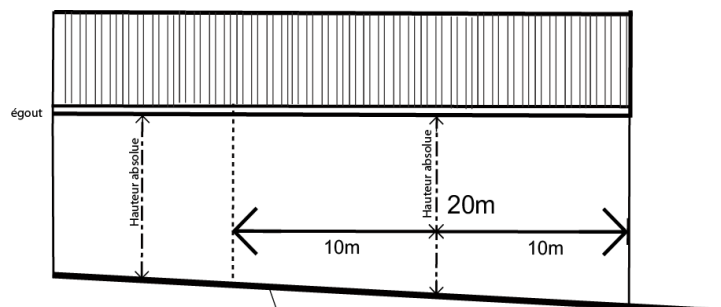
↳ Schéma concept du calcul des hauteurs des constructions article 10 de toutes les zones :



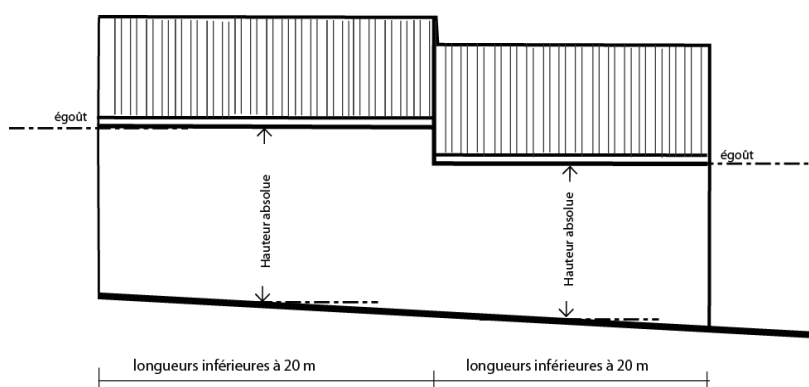
↳ Schéma concept de la détermination de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple article 10 de toutes les zones :



- Schéma concept du calcul de la hauteur lorsque le sol ou la voie est en pente, article 10 de toutes les zones : les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 m de longueur, la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle. Le plan remis par le pétitionnaire mettra en évidence le calcul effectué.

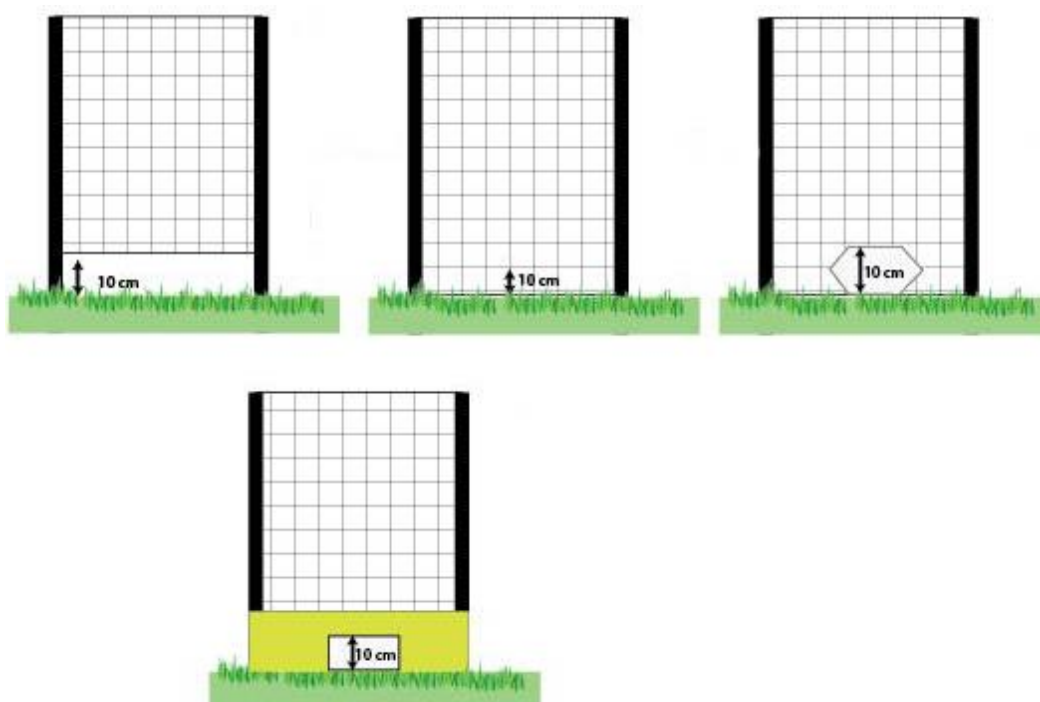


Mode de calcul pour façades avec égouts continus



Mode de calcul pour façades avec égouts discontinus

- Schéma concept des clôtures devant être hydrauliquement et écologiquement perméables



ARTICLE 8 – ZONES HUMIDES

Conformément à l'article L211-1 du code de l'environnement, les zones humides, identifiées ou non aux pièces graphiques du PLU, doivent impérativement être conservées et strictement préservées, elles sont inconstructibles et les affouillements, exhaussements de sol et remblais, retournement, drainage, assèchement, tous travaux et aménagements entraînant une imperméabilisation totale ou partielle et l'édification de clôture sont interdits.

D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général doivent faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le SDAGE Rhône Méditerranée en vigueur.

ARTICLE 9 – ESPÈCES PROTÉGÉES

En matière d'espèces protégées, il est rappelé au pétitionnaire que l'atteinte aux individus, la perturbation et la dégradation des habitats sont interdites, sauf procédure exceptionnelle de dérogation (L.411-1 et 2 du Code de l'Environnement). En particulier, sur le territoire communal sont présentes certaines espèces protégées réglementairement, au niveau international, européen et français, ainsi que de nombreuses espèces de chiroptères.

ARTICLE 10 – ENSEIGNE – PRÉENSEIGNE - PUBLICITÉ

La publicité est interdite en dehors de l'agglomération du Salernes et aux abords des Monuments Historiques (L581-7, L581-8 et L581-9 du code de l'environnement).

Les enseignes situées dans les abords des Monuments Historiques sont soumises à autorisation préalable.

En l'absence de Règlement Local de Publicité (RLP), les dispositions du Règlement National de Publicité (RNP) s'appliquent, conformément aux articles L581-1 et suivants et aux articles R-581-1 et suivants du code de l'environnement.

ARTICLE 11 – COURS D'EAU

Le Code de l'environnement précise que « le propriétaire riverain du cours d'eau est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objectif de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives » (article. L215-14)

Cet entretien consiste à procéder de manière périodique (en général tous les ans) aux opérations suivantes :

- entretenir la végétation des rives par élagage ou recépage ponctuel, sans dessoucher afin de ne pas déstabiliser les berges,
- enlever les embâcles les plus gênants, tels que les branches et troncs d'arbre, qui entravent la circulation naturelle de l'eau ;
- déplacer ou enlever éventuellement quelques petits atterrissements localisés de sédiments, à condition de ne pas modifier sensiblement la forme du gabarit de la rivière ;
- faucher et tailler éventuellement les végétaux se développant dans le lit du cours d'eau.

Cet entretien doit se faire de façon sélective et localisée pour ne pas dégrader l'état écologique du cours d'eau.

ARTICLE 12 - ZONES DE BRUITS ET NORMES ACOUSTIQUES APPLICABLES SUR TOUT OU PARTIE DE LA COMMUNE

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 9 janvier 2023, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments. Cette disposition s'applique aux routes identifiées dans le tableau annexé à l'arrêté (cf. annexes générales).

ARTICLE 13 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

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 des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées à l'adresse suivante :

D.R.A.C. de Provence Alpes Côtes d'Azur, Service régionale de l'archéologie,
23 boulevard du Roi René - 13617 AIX EN PROVENCE.

Cette procédure permet en effet 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.

La commune est concernée par l'arrêté du Préfet de Région n°83121-2010 de délimitation d'une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA). Cet arrêté est annexé au règlement du PLU.

Dans ces zones, les autorisations d'urbanisme sont systématiquement soumises à une instruction préalable de la DRAC.

ARTICLE 14 – RISQUE INONDATION

L'étude des zones inondables figure en annexe 1 du présent règlement. Cette annexe comporte un règlement de zonage réglementaire pour le risque inondation.

L'emprise de cette étude figure aux planches graphiques du PLU : pièces 4.2 du PLU.

Dans les zones concernées par cette étude, les pétitionnaires doivent, en plus des règles du PLU, se référer aux règles qui concernent leurs parcelles : zones de danger, zones de précaution modérée, ou recommandations relatives aux zones de ruissellement sur les piémonts.

Des préconisations du SDIS « Mesures de mitigations figurent en annexe du présent règlement, pièce 4.1.3 du dossier de PLU.

ARTICLE 15 – RISQUE GÉOLOGIQUE

La commune est soumise à des risques géologiques. Elle fonde la connaissance de ce risque, sur une étude réalisée en 2006 par Sud Aménagement Agronomie. Cette étude englobe les aléas retrait-gonflement, éboulement et ravinement.

Les secteurs affectés par un aléa fort d'éboulement sont identifiés par un indice « r » en zone naturelle. Ils sont inconstructibles.

Cependant, l'étude Sud Aménagement Agronomie (SAA) ne se substitue pas aux réglementations en lien à l'exposition au phénomène retrait/gonflement des argiles (article 68 de la loi ELAN) et au risque sismique. Elle complète la connaissance pour les aléas mouvements de terrain.

De plus, le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols a créé une sous-section du Code de la construction et de l'habitation pour définir les objectifs des techniques constructives à appliquer pour les constructions en zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Ces techniques particulières sont définies par arrêté ministériel.

La carte des zones soumises à l'aléa retrait-gonflement des argiles figure en annexe au règlement.

ARTICLE 16 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

Définition

- Une surface imperméabilisée est une surface sur laquelle l'eau de pluie ne peut plus s'infiltrer. Elle comprend les surfaces occupées par les bâtiments (constructions, piscines, terrasses...) ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches (toitures, toitures terrasses, bitume, enrobé, bi couche, asphalte, béton, pavés autobloquants, pavés scellés au ciment, etc.) et les sols stabilisés (matériaux compactés).
- Afin d'inciter à la désimperméabilisation, l'utilisation de revêtements perméables (revêtements de type enrobé drainant, béton poreux, pavé drainant/enherbé...) est encouragée.

- Les stationnements seront préférentiellement réalisés avec des matériaux perméables ou semi-perméables.
- Les eaux de pluie des toitures devront être récupérées vers des dispositifs permettant la réutilisation de ces eaux pour l'arrosage.

Compensation à l'imperméabilisation

- Les nouvelles surfaces imperméabilisées doivent être compensées par la mise en œuvre d'un volume de rétention, proportionnel aux surfaces nouvellement imperméabilisées. Dans l'attente d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales précisant les modalités de compensation secteur par secteur, les surfaces nouvellement imperméabilisées doivent être compensées selon un ratio de compensation de 100 litres par m² imperméabilisé.
- Le calcul appliqué pour la définition du volume de rétention est le suivant :
- $(\text{Surface imperméabilisée nouvellement créée en m}^2 \times 100 \text{ litres}) / 1000 = \text{Volume de rétention en m}^3$
- L'orifice de fuite du système de rétention sera calculé sur la base de 15l/s/hectare.

Conception des ouvrages de compensation

- Les mesures compensatoires seront exécutées sous forme de techniques dites « alternatives » qui reposent sur l'idée de capter l'eau de ruissellement au plus près de sa source émettrice en mettant en œuvre une captation des eaux pluviales (avec obligation d'infiltration) pour les restituer à débit limité vers le milieu naturel.
- De nombreuses techniques existent dont les noues et bassins à ciel ouverts ou couverts, les tranchées d'infiltration, les tranchées drainantes, les puits d'infiltration, les structures filtrantes enterrées, systèmes carrossables, etc.
- Les ouvrages d'infiltration devront être situés au point bas des surfaces aménagées.
- Le maître d'ouvrage est tenu à l'obligation de bon fonctionnement et d'entretien des aménagements compensatoires (collecte, infiltration) afin d'assurer le maintien de leur efficacité dans le temps.
- À noter qu'en cas de projet d'aménagement d'ensemble, la compensation à l'imperméabilisation pourra être envisagée à une échelle globale (échelle du projet d'aménagement voire de la zone).
- Dans ce cas les ouvrages créés devront être dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par la voirie et les espaces communs ainsi que les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot. La compensation des lots pourra être intégrée à la compensation des espaces communs ou réalisée à la parcelle.
- Les projets soumis à la Loi sur l'eau devront respecter la doctrine de la MISEN en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation (documents en vigueur consultables sur le site internet de la Préfecture du Var et version 2022 annexée au présent règlement).
- Un délai de vidange est fixé à 72 h pour éviter la prolifération des moustiques.

Évacuation des eaux pluviales

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les eaux pluviales devront être collectées et dirigées vers des dispositifs de rétention/infiltration à la parcelle correctement dimensionnés. Le débit de fuite de ces dispositifs de rétention/infiltration pourra rejoindre le réseau pluvial lorsqu'il existe (caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet).
- Tout rejet dans le réseau pluvial des routes départementales est soumis à autorisation du Département. De plus, le débit rejeté ne doit pas être supérieur à celui existant avant aménagement.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Application et exceptions

- Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, autres), sauf aux bâtiments techniques agricoles et à leurs extensions.
- Le système de compensation à l'imperméabilisation est détaillé dans la demande d'autorisation déposée (localisation sur plan masse et note de calcul dans la notice technique).
- Elles s'appliquent également aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme, y compris les la création d'accès, voirie et aires de stationnement privés. Ne sont pas concernés les aménagements communaux ou départementaux.
- Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (démolition des structures porteuses du bâtiment), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.

- Afin de ne pas contraindre les aménagements mineurs qui ne concernent que quelques mètres carrés, les nouveaux aménagements comprenant des surfaces imperméabilisées inférieures à **10 m²** sont dispensés de compensation.

ARTICLE 17 – DIVISIONS

- Contrairement à la règle tacite prévue au troisième alinéa de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la légalité du ou des projet(s) s'apprécie lot par lot ou à l'échelle des terrains issus de la division.
- Par ailleurs, toute division foncière devra permettre le respect des règles du présent règlement tant pour les nouvelles parcelles créées que pour celles constituant le reliquat bâti conservé après division.

ARTICLE 18 – CANAUX D'IRRIGATION

- Le territoire communal comprend plusieurs canaux d'irrigation. Pour tout projet de construction, de division ou de travaux, le maintien de la continuité de ces canaux est obligatoire.
- Les plans accompagnant les autorisations d'urbanisme devront faire apparaître ces canaux s'ils existent et démontrer les conditions du maintien de leur tracé.

ARTICLE 19 – ISOLATION PAR L'EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans toutes les zones, sauf en zone Ua, pour les constructions existantes une isolation par l'extérieur de maximum 30 cm sera autorisée :

- Même si la construction dépasse après travaux d'isolation, les règles d'emprise ou diminue les prospects par rapport aux voies et limites séparatives.
- Même si la construction existante ne respecte pas déjà les règles relatives aux prospects et/ou l'emprise au sol.

ARTICLE 20 – ÉLÉMENTS DU PAYSAGE

Pour les éléments du paysage repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes et les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions. Les caractéristiques structurelles du bâtiment seront respectées et mises en valeur, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.

Les caractéristiques architecturales du bâtiment seront respectées et mises en valeur, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures.

Les matériaux et les techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment seront mis en œuvre.

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment. La pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec l'élément du paysage identifié est proscrite.

Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subi.

Les fouilles nécessaires à la connaissance historique de certains de ces éléments du paysage sont autorisées, à conditions d'être réalisées par des organismes dûment agréés.

ARTICLE 21 – HAIE ANTI-DERIVE

La conception des haies figure dans l'arrêté préfectoral n°2017-087-004 fixant les mesures prises pour l'application de l'article L253-7-1 du code rural et de la pêche. Cet arrêté est annexé au présent règlement.

Rappel : L'exploitation de parcelles agricoles aux abords d'Établissement Recevant du Public (ERP) sensible doit être conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 mars 2017, n° 2017-087-004, annexé au présent règlement

Pour les constructions voisines des zones et secteurs agricoles, il est recommandé que toute autorisation d'urbanisme soit accompagnée de la mise en place d'une haie tampon entre la construction et l'espace agricole ou potentiellement agricole. Le positionnement de la haie pourra être justifié dans un plan accompagnant la demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 22 – INCENDIE

Défense extérieure contre l'incendie :

Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que réserve incendie correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral n°2017/01-004 du 08/02/2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie, figurant dans les annexes au règlement, pièce n°4.1.2 du PLU. Les autorisations et utilisations du sol admises dans l'ensemble des zones du PLU ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du risque incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R111.2 du code de l'urbanisme.

En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R111-5 du code de l'urbanisme au titre de l'accessibilité des moyens de secours et prendre en compte les préconisations du SDIS en matière de desserte et d'accessibilité et en matière d'aménagement des espaces communs publics et privés (en annexe du présent règlement, pièce 4.1.3 du dossier de PLU). Il conviendra de créer une Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) ajustée aux besoins des installations et équipements existants et futurs.

Les pétitionnaires sont invités à consulter les dispositions constructives du SDIS du Var dans les zones soumises au risque incendie de forêt préconisées (en annexe du présent règlement, pièce 4.1.3 du dossier de PLU).

Le débroussaillage :

La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, il est prévu notamment par le code forestier (articles L131-10 et suivants), dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral. Voir l'arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé, en annexe du présent règlement (pièce 4.1.3 du dossier de PLU).

ARTICLE 23 – EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Dans toutes les zones, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées au sens des articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme, sont autorisés.

Il s'agit notamment des équipements gérés par ENEDIS, RTE, GRTgaz.

Les constructions et installations de cette sous destination ne sont pas soumises aux règles édictées aux articles 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 13 de toutes les zones.

Plus précisément, sont admis dans l'ensemble des zones, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Les ouvrages DFCl retenus au plan intercommunal de défense et d'aménagement forestier (PIDAF) sont autorisés dans toutes les zones.

Titre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »

ZONE Ua

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, constituée par le village ancien, et les secteurs proches, qu'il convient de conserver dans leur esprit et leurs volumes.

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière
- Camping
- Industrie
- Entrepôt

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Les parcs d'attraction visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme
- Les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-19 j) et R.421-23 e) du Code de l'Urbanisme
- Les carrières
- Les centrales photovoltaïques au sol et éoliennes.
- Les terrains cultivés et espaces non bâtis à conserver et à protéger, identifiés sur les documents graphiques, sont inconstructibles

ARTICLE UA 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : La zone Ua est soumise à un risque inondation. Les dispositions du règlement du zonage inondation (document 4.1.2), se substituent au présent règlement ou le complètent dans les secteurs concernés.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas dans l'article Ua 1.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage artisanal et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone **Ua**.
- La restauration à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- L'implantation d'ombrières photovoltaïques sur les parcs de stationnement publics ou privés.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme sous réserve des formalités préalables et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les piscines sont autorisées dans la limite **de 50 m3**.
- La zone Ua comprend **des linéaires de préservation de la diversité commerciale** identifiés sur les documents graphiques du PLU (pièces 4.2 du dossier de PLU). Dans les rues suivantes : rue Jean-Jacques Rousseau, rue de la Gourguette, rue Voltaire, rue Longue, rue Jean Bartolini, boulevard Paul Cotte, Cours Théodore Bouge, rue Pierre Blanc, rue des Quatre Coins, rue Edouard Basset, avenue Victor Hugo, les locaux en rez-de-chaussée à destination d'artisanat, de commerce de détail, d'activités de service, de bureau où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de restauration, ne pourront changer de destination que vers des destinations précédemment citées.

ARTICLE UA 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Définitions :

- Desserte du terrain : ensemble des voies ouvertes à la circulation publique.
- Accessibilité : ensemble des cheminements permettant d'accéder aux constructions depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
- Les préconisations du SDIS en matière de desserte et d'accessibilité sont annexées au PLU (se référer au document 4.1.3 du PLU)

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, et la sécurité des usagers.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.
- Par conséquent, le projet pourra être refusé sur les terrains qui ne seront pas desservis dans ces conditions, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1. Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable. (cf. annexes sanitaires, document n°5 du PLU).

2. Assainissement :

▪ Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement correctement dimensionné lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle dûment démontrée de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est, exceptionnellement, autorisé à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Il sera dimensionné en fonction de la capacité d'accueil de la construction et en fonction de la capacité d'absorption du sol pour ce qui relève de l'évacuation des effluents traités. L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

▪ Eaux pluviales :

Voir article 16 des dispositions générales « Gestion des eaux pluviales »

3. Électricité – Téléphone - gaz :

Les réseaux de distribution et d'alimentation (électricité, téléphone, gaz...) doivent être souterrains.

4. Citerne de gaz, gasoil et d'eau de pluie :

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil ou d'eau de pluie seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

5. Les canaux d'irrigation

Les canaux d'irrigation situés sur les parcelles seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques. Il s'agit d'un patrimoine dont l'entretien est obligatoire conformément au code de l'environnement.

ARTICLE UA 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE UA 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit en prenant comme alignement le nu des façades existantes.
- dans les polygones inscrits dans les documents graphiques : les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises définies aux documents graphiques

Une implantation en recul peut être admise si l'aménagement proposé ne compromet pas l'aspect de l'ensemble de la voie et permet la réalisation de jardins donnant sur la rue.

La réalisation de travaux destinés à l'isolation par l'extérieur des constructions, ne doit pas conduire à diminuer les règles citées ci-dessous : constructions édifiées à l'alignement des voies ou du nu des façades existantes. Aucun travaux ne sera autorisé s'il empiète sur le domaine public.

ARTICLE UA 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La restauration sur emprise préexistante est autorisée.

2. Pour les constructions ayant une façade sur voie publique :

- a) Dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur tous les niveaux.
- b) Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur, est autorisée la construction de bâtiments jouxtant la limite du terrain à condition que :
 - La hauteur à l'égout du toit telle qu'elle est définie à l'article Ua10 n'excède pas 2.50 mètres,
 - La hauteur au faîtage n'excède pas 3.50 mètres,
 - Et que la longueur n'excède pas 1/3 des limites séparatives du terrain sans pouvoir dépasser 7 mètres au total.

c) Les piscines, ainsi que leur terrasse, seront implantées à un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

3. Dans les polygones inscrits dans les documents graphiques : les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises définies aux documents graphiques
4. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette distance est réduite à 1 mètre pour les piscines et leur terrasse.
5. Des implantations différentes sont admises pour les équipements de service public afin d'en faciliter l'accès ou permettre un aménagement de l'espace public.

ARTICLE UA 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UA 9 – L'EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé, sauf dans les polygones inscrits dans les documents graphiques : les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises définies aux documents graphiques.

ARTICLE UA 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les schémas concepts du calcul des hauteurs des constructions, de la détermination de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple, du calcul de la hauteur lorsque le sol ou la voie est en pente, et dans le cas de terrasses incluses dans le plan de toiture, figurent à l'article 7 du titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

1. Conditions de mesure : hauteur absolue

- Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20m de longueur, la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle. Le plan remis par le pétitionnaire mettra en évidence le calcul effectué.

2. Hauteur absolue définie à l'égout du toit ou à l'acrotère dans les conditions ci-dessus.

- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.
- Pour les bâtiments de l'article Ua7 cités à l'alinéa 2b la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 3.50 mètres au faîtage et 2.50 mètres de hauteur absolue.
- Dans les polygones inscrits dans les documents graphiques :
 - ✓ La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres (R+3) dans le secteur « A » porté au plan graphique.
 - ✓ La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres (R+1) dans le secteur « B » porté au plan graphique.
 - ✓ La hauteur des constructions est limitée à 3.5mètres (R 0) dans le secteur « C » porté au plan graphique.

ARTICLE UA 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales :

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

2. Dispositions particulières :

Concernant les dispositions ci-dessous, une expression architecturale différente est admise dans le cadre de bâtiments publics.

2.1. Couvertures :

a) Toitures

- Les toitures plates sont proscrites.
- Les toitures sont à deux rampants opposés ; la pente doit se situer entre 27 et 35%.
- Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.
- Les toitures à plusieurs rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'équipements publics, de bâtiments isolés ou à l'angle de deux rues.
- Les toitures sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, couleur terre cuite.
- Toutefois peuvent être autorisées ponctuellement :
 - ✓ Les verrières transparentes qui sont intégrées au plan de toiture, sous réserve de constituer moins de 30% du pan de toiture.

b) Débords de la couverture

- Les débords de la couverture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou une corniche.

c) Souches, superstructures d'ascenseurs

- Les souches de toute nature doivent être traitées dans les mêmes teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes.
- En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.
- Les superstructures apparentes d'ascenseurs sont interdites.

2.2. Façades :a) Percements

- Exception faite des locaux à usage de boutique en rez-de-chaussée, la hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur et se rapprocher des proportions des ouvertures anciennes.

b) Balcons

- Les nouveaux balcons ne sont pas autorisés sur les voies publiques.
- Dans les autres cas, les balcons ne sont autorisés que sous la forme traditionnelle, c'est-à-dire constitués par une armature métallique ou des consoles de pierre soutenant une plaque d'ardoise, de marbre ou de pierre.
- En aucun cas les balcons ne pourront excéder 1 mètre à compter du mur de façade.

c) Les ouvertures

Les menuiseries des volets devront présenter des teintes de couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en annexe du règlement). Les tons doivent s'harmoniser avec la teinte de l'enduit. Généralement portes et volets ont la même coloration.

- Les volets peuvent être soit :
 - ✓ Persiennés,
 - ✓ Pleins,
- Les grilles de protections des devantures commerciales sont à installer à l'intérieur des locaux commerciaux.
- Les portes de garage seront pleines et en bois.
- Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battant sur la rue en rez-de-chaussée sont interdites.
- Sont autorisées les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

d) Revêtements

- Les enduits de façades doivent être réalisés de façon traditionnelle, à base de chaux et de sable, et présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).
La coloration peut être obtenue par l'application, de préférence, d'un badigeon ou d'une peinture à la chaux, éventuellement d'une peinture minérale.
- Les façades revêtues de parement en pierre sont autorisées.

2.3. Clôtures

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les brises-vues de quelques types que ce soit sont prohibés.
- En façade sur rue, elles seront constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0,90 mètre et d'une grille en fer.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

- En limite séparative sont autorisés les grillages, ou bien les murs enduits ou en pierre sèche.

2.4. Murs de soutènement :

Les murs de soutènement seront préférentiellement réalisés en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal (voir schéma suivant).

Ils ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentent antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

L'espacement entre 2 murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1,5 mètre.

Les restanques existantes, doivent autant que possible être maintenues et restaurées.

Les dispositifs modulaires seront végétalisés ou revêtus de pierre.



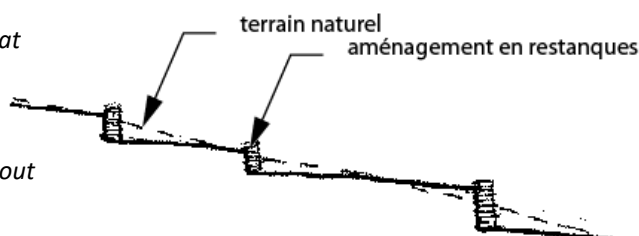
Opus incertum couronnement à plat



Opus incertum couronnement debout



Opus incertum



2.6. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

a) Les antennes paraboliques et hertziennes :

- Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes paraboliques et hertziennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtiage du toit.
- L'implantation des antennes paraboliques au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques, les implantations en façade sur rue sont proscrites.
- En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics.

b) Les capteurs solaires

- Dans le cas d'une implantation sur garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, etc..., ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction.
- Dans le cas d'une implantation en toiture, les surimpositions sont autorisées.
- Dans tous les cas, il convient de privilégier des installations discrètes, peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publics et qui ne portent pas atteinte à la perception d'un monument, à la qualité d'un paysage naturel ou urbain.

c) Les appareils de climatisation et d'extraction d'air

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie : les blocs extérieurs doivent être encastrés dans le mur ou dissimulés derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.
- Tous les éléments techniques nouveaux (coffre de pompe à chaleur, armoire électrique, coffre de stores, câblages, etc.) doivent être encastrés dans les murs ou dissimulés par des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis la voie publique.

Exemples de
dissimulation des
appareils de
climatisation :



ARTICLE UA 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte et sur le terrain d'assiette.
- La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée dans le cas de la construction de logements locatifs sociaux.
- Dans les autres cas, il doit être aménagé pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher développée hors œuvre net. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. En outre, il doit être réservé une place aux visiteurs tous les 5 logements.

ARTICLE UA 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.
- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 emplacements de voitures.
- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).
- Les espèces allergisantes sont à éviter (cf. liste en annexe au règlement).
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont prosrites (cf. liste en annexe au règlement).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

ARTICLE UA 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégré de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.

L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques. Le solaire passif est privilégié.

Pour les nouvelles constructions, les extensions des constructions à destination d'habitation ainsi que les annexes autorisées, les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

ZONE Ub

Caractères de la zone :

Il s'agit d'une zone périphérique encadrant le bourg à dominante d'habitat individuel et collectif, de services et d'équipements publics.

ARTICLE Ub 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière
- Camping
- Industrie
- Entrepôt

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Les parcs d'attraction visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme
- Les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-19 j) et R.421-23 e) du Code de l'Urbanisme
- Les carrières
- Les centrales photovoltaïques au sol et éoliennes, hors secteur dédié.
- Les terrains cultivés et espaces non bâtis à conserver et à protéger, identifiés sur les documents graphiques, sont inconstructibles

ARTICLE Ub 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : La zone Ub est soumise à un risque inondation. Les dispositions du règlement du zonage inondation (document 4.1.2), se substituent au présent règlement ou le complètent dans les secteurs concernés.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas dans l'article Ub 1.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Un seul abri de jardin par unité foncière, réalisé en matériaux naturels (en bois, pierres sèches) ou à façades enduites, d'une hauteur limitée à l'égout du toit de **3 m** et d'une emprise au sol inférieure à **10 m²**.
- Les piscines sont autorisées dans la limite de **50 m³** de volume.
- La restauration à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- L'implantation d'ombrières photovoltaïques sur les parcs de stationnement publics ou privés.
- Les constructions à usage artisanal, les entrepôts commerciaux et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la **zone Ub**.
- Les aires de jeux et de sports à condition de n'apporter aucun danger ou inconvénient pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme sous réserve des formalités préalables et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE Ub 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Définitions :

- Desserte du terrain : ensemble des voies ouvertes à la circulation publique.

- Accessibilité : ensemble des cheminements permettant d'accéder aux constructions depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
- Les préconisations du SDIS en matière de desserte et d'accessibilité sont annexées au PLU (se référer au document 4.1.3 du PLU)

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : desserte par les véhicules de collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, et la sécurité des usagers.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public.
Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public et des voies existantes ou projetées et leur ouverture doit s'effectuer vers l'intérieur des propriétés.

Voirie :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. A l'exception des voies privées desservant une seule habitation, les nouvelles chaussées automobiles doivent avoir une largeur au moins égale à 4 mètres.
- Les voies privées ou publiques se terminant en impasse, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent disposer d'une aire de retournement répondant aux caractéristiques du SDIS (confère schéma en annexe du règlement). Dans le cas où la voie en impasse ne peut pas être aménagée, une aire de retournement sera imposée sur le terrain support du projet de nouvelle construction.
- Par conséquent, le projet pourra être refusé sur les terrains qui ne seront pas desservis dans ces conditions, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Pour tout projet de 5 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UB 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1. Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable. (cf. annexes sanitaires, document n°5 du PLU).

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement correctement dimensionné lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle dûment démontrée de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est, exceptionnellement, autorisé à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Il sera dimensionné en fonction de la capacité d'accueil de la construction et en fonction de la capacité d'absorption du sol pour ce qui relève de l'évacuation des effluents traités. L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques

dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

b) Eaux pluviales :

Voir article 16 des dispositions générales « Gestion des eaux pluviales »

3. Electricité – Téléphone - gaz :

Les réseaux de distribution et d'alimentation (électricité, téléphone, gaz...) doivent être souterrains.

4. Citerne de gaz, gasoil et d'eau de pluie :

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil ou d'eau de pluie seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

5. Les canaux d'irrigation

Les canaux d'irrigation situés sur les parcelles seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques. Il s'agit d'un patrimoine dont l'entretien est obligatoire conformément au code de l'environnement.

ARTICLE UB 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE UB 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à implanter devront respecter les reculs suivants :

- Minimum 10 mètres de l'axe des routes départementales pour les bâtiments à usage d'habitation, de services et d'activités.
- Minimum 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques existantes ou projetées.
- Minimum 4 mètres des voies publiques piétonnes.

2. Vis-à-vis des voies communales, un recul variable peut être admis pour les équipements publics.

3. Toutefois une implantation différente peut être admise :

- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
- Dans le cas de restauration après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes.
- Dans le cas de restauration ou d'extension d'une construction existante avant l'approbation du PLU.

ARTICLE UB 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2. Toutefois sont autorisées :

- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées dans le cadre d'une opération de lotissement ou de permis de construire valant division.
- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3.50 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative.
- La construction des piscines non couvertes, ainsi que leur terrasse, doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

- Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
- Les restaurations après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes.

ARTICLE UB 8- L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UB 9 – L'EMPRISE AU SOL

Rappel : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, coursives, loggias ...).

Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les terrasses de plein pied découvertes ne sont pas de l'emprise au sol.

- L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **40 %** de la surface du terrain.
- L'emprise maximale des constructions à destination de bureau, commerce, artisanat, fonction d'entrepôt en lien avec une activité existante et de résidence hôtelière ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.
- Majoration de l'emprise au sol :
 - ✓ l'emprise au sol est majorée de 10 % lorsque la construction est à énergie positive ou construite avec des matériaux présentant une empreinte écologique moindre : terre crue, pierre, paille, bois.
 - ✓ l'emprise au sol est majorée de 20 % lorsque la construction est à énergie positive et construite avec des matériaux présentant une empreinte écologique moindre : terre crue, pierre, paille, bois..
 - ✓ Pour obtenir cette majoration le pétitionnaire devra détailler son projet dans la notice explicative et produire tous documents qu'il jugera utile pour bénéficier d'une emprise au sol majorée.
- Toutefois :
 - ✓ Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines, ni pour les garages.
 - ✓ Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de 30 % de l'emprise est autorisée.
 - ✓ L'emprise maximale des nouvelles des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les schémas concepts du calcul des hauteurs des constructions, de la détermination de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple, du calcul de la hauteur lorsque le sol ou la voie est en pente, et dans le cas de terrasses incluses dans le plan de toiture, figurent à l'article 7 du titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

1. Conditions de mesure : hauteur absolue

- ↳ Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel ou excavé avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- ↳ Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 m de longueur, la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle. Le plan remis par le pétitionnaire mettra en évidence le calcul effectué.
- ↳ Dans le cas de terrasses incluses dans le plan de toiture (tropéziennes), la hauteur est mesurée à l'égout du plan de toiture principal.

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
 - 10,50 mètres pour toute construction à l'exception des opérations de construction de logements sociaux,
 - 12 mètres pour les opérations de construction de logements sociaux.
 - Les abris de jardin sont limités à 3 mètres et les constructions en limite séparative autorisées dans les conditions définies à l'article UC7, sont limitées à 3,5 mètres.
- b) Ne sont pas soumis à cette règle :
 - Les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
 - Les constructions ou aménagements des bâtiments publics à usage scolaire, sportifs, sanitaire ou hospitalier, ainsi que les cliniques, les EHPAD (établissement d'hébergement de personnes âgées dépendantes), et les maisons de retraite.
 - La restauration de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure à la hauteur maximale admise sur la zone.
- c) Une hauteur plus élevée peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du PLU, pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

ARTICLE UB 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

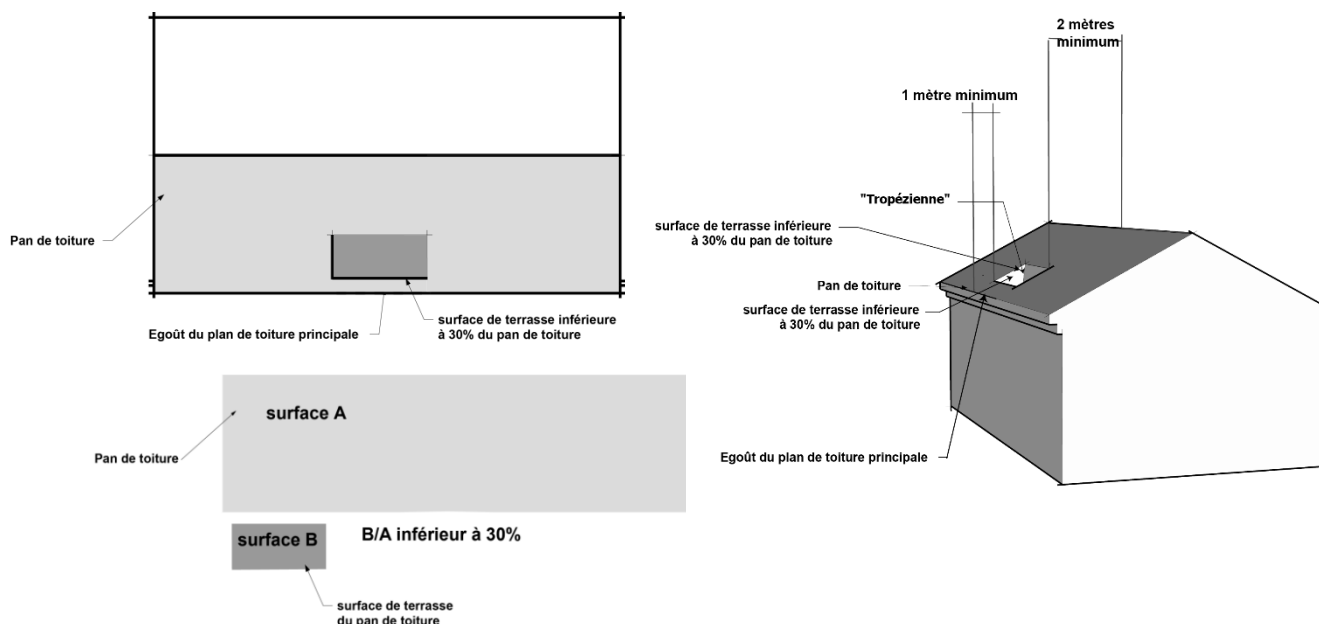
2. Dispositions particulières

Concernant les dispositions ci-dessous, une expression architecturale différente est admise dans le cadre de bâtiments publics.

2.1. Couvertures :

a) Toitures

- Les toitures plates sont autorisées dans le cadre de constructions d'expression contemporaine, bioclimatiques ou intégrant des critères HQE. Elles devront être végétalisées : végétalisation extensive composée d'espèces méditerranéennes et qui présente une hauteur de substrat de croissance suffisant.
- Les toitures sont à deux ou quatre pentes opposées ; la pente doit se situer entre 27 et 35%.
- Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, couleur terre cuite.
- Toutefois peuvent être autorisées ponctuellement :
 - ✓ Les verrières transparentes éventuellement en dépassement du plan de toiture sous réserve de constituer moins de 30% du pan de toiture.
 - ✓ Les tropéziennes incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface des terrasses devra constituer moins de 30% du pan de toiture. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade, et 2 mètres par rapport au faîtage.



- ✓ L'ensemble verrière et tropézienn ne pourra pas dépasser 40% du pan de toiture.

b) Débords de la couverture

- Les débords de la couverture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou une corniche.

c) Souches, superstructures d'ascenseurs

- Les souches de toute nature doivent être traitées en mêmes teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

2.2. Façades :

d) Les ouvertures

- Les menuiseries des volets devront présenter des teintes de couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en annexe du règlement). Les tons doivent s'harmoniser avec la teinte de l'enduit. Généralement, portes, volets ont la même coloration.
- Les volets peuvent être soit :
 - ✓ Persiennés,
 - ✓ Pleins,
 - ✓ Roulants si leurs blocs sont intégrés dans la façade ou masqués, ils ne devront pas être en saillie sur la façade.

Les volets roulants et grilles de protections des devantures commerciales sont à installer à l'intérieur des locaux commerciaux.

e) Revêtements

- Les enduits de façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec les volets (voir palette des couleurs en annexe du règlement). Les couleurs vives sont proscrites.
- Seuls les enduits réalisés avec un grain fin de finition frottée ou grattée, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés.
- Les façades revêtues de parement en pierre sont autorisées.

2.3. Clôtures

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 2 mètres.
- Elles seront constituées :
 - ⇒ Soit d'un muret enduit, ou en pierre sèche, d'une hauteur maximum de 0,70 mètres, surmonté d'une grille en fer ou d'un grillage.
 - ⇒ Soit d'une grille ou d'un grillage.
 - ⇒ Soit d'un mur plein en pierre ou maçonné.

Les grillages seront doublés d'une haie vive.

- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.
- Les brise-vues de quelques types que ce soit sont prohibés.
- Les clôtures doivent être écologiquement perméable par des aménagements prévus à cet effet. (Voir schéma en article 7 des dispositions générales du présent règlement).
- Elles doivent permettre d'assurer une libre circulation des eaux (perméabilité hydraulique).

2.4. Murs de soutènement :

Les murs de soutènement seront préférentiellement réalisés en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal (voir schéma suivant).

Ils ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentent antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

L'espacement entre 2 murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1,5 mètre.

Les restanques existantes, doivent autant que possible être maintenues et restaurées.

Les dispositifs modulaires seront végétalisés ou revêtus de pierre.



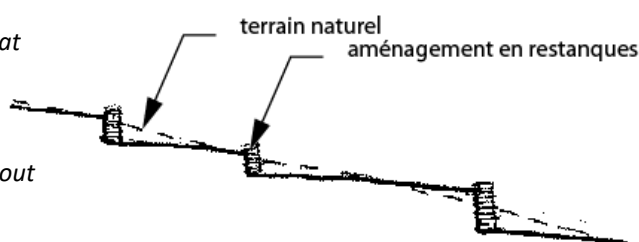
Opus incertum couronnement à plat



Opus incertum couronnement debout



Opus incertum



2.5. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

a) Les antennes paraboliques et hertziennes :

- Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes paraboliques et hertziennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.
- L'implantation des antennes paraboliques au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques, les implantations en façade sur rue sont proscrites.
- En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics.

b) Les capteurs solaires

- Dans le cas d'une implantation sur garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent , etc..., ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction.
- Dans le cas d'une implantation en toiture, les surimpositions sont autorisées.
- Dans tous les cas, il convient de privilégier des installations discrètes, peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publics et qui ne portent pas atteinte à la perception d'un monument, à la qualité d'un paysage naturel ou urbain.

c) Appareils de climatisation et d'extraction d'air

- Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires.
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc.). Leur implantation est interdite en façade sur rue sauf s'ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc.).

ARTICLE UB 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Dispositions générales :

- Les dispositions particulières ne sont pas applicables dans le cas de bâtiments publics.
- A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements.
- L'emprise au sol des aires de stationnement de certaines activités commerciales peuvent être soumises à une limitation d'emprise conformément à l'article L. 111-1-6 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte et sur le terrain d'assiette. Toutefois, lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

2. Dispositions particulières :

Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation (à l'exception de celles définies à l'alinéa b) :

- 1 place par 50 m² de Surface de Plancher créée avec 2 places minimum par logement.
- Les extensions de logement inférieures à 50m² de surface de plancher ne sont pas soumises à l'obligation de création de stationnement.
- Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur à deux fois le nombre de logements complétés par 1 place réservée aux visiteurs tous les cinq logements.

b) Pour les ensembles de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état:

- 1 place par logement.
- Les transformations ou améliorations de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état sont dispensés d'aire de stationnement.

c) Pour les hôtels, une place de stationnement par chambre.

d) Pour les restaurants et salles de réception, une place de stationnement pour 10 m² de surface utile de salle de restauration ou de réception.

3. Pour les autres constructions : 1 place pour 40 m² de surface de plancher développée hors œuvre nette.

4. À partir de **20 places** de stationnement créées, un dispositif de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables est exigé par tranche entamée de **20 places** de stationnement.

5. Stationnement des 2 roues non motorisés, les dispositions suivantes s'appliquent à tout nouveau projet de **10 logements collectifs ou plus**.

- Le stationnement des **2 roues** doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de **0,75 m²** pour **1** vélo.
- Les espaces de stationnement **2 roues** doivent être visibles et dotés d'un accès direct, d'une borne de recharge électrique et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- Il est exigé :
 - ✓ **1 place** de stationnement **2 roues** par logement pour les logements dont la surface de plancher est **inférieure ou égale à 50 m²** ;
 - ✓ **2 places** de stationnement **2 roues** par logement, pour les logements dont la surface de plancher est **supérieure à 50 m²**.

ARTICLE UB 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés repérés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Le plan de masse à fournir lors du permis de construire devra être accompagné d'un plan de plantations précisant les différentes essences et le traitement paysager envisagés.
- Les espaces libres de toute construction à l'exception des terrasses doivent couvrir au moins **30%** de la superficie du terrain. Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés. Sur les terrains regroupant plus de 10 logements ils doivent comprendre 5 m² d'aire de jeux par logements.
- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).
- Les espèces allergisantes sont à éviter (cf. liste en annexe au règlement).
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont prosrites (cf. liste en annexe au règlement).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.
- Tout arbre de haute tige doit être conservé ; si éventuellement celui-ci est abattu il doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Pour toute opération d'ensemble, 10% de la surface des terrains doivent être consacrée à la création d'un espace commun libre et planté.
- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

ARTICLE UB 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégré de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.

L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques. Le solaire passif est privilégié.

Pour les nouvelles constructions, les extensions des constructions à destination d'habitation ainsi que les annexes autorisées, les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

ZONE Uc

Caractères de la zone :

Il s'agit d'une zone périphérique à dominante d'habitat individuel, de services et d'équipements publics.

Secteur Uca: Ce secteur est dédié au pôle de loisirs des Arnauds. Ce secteur est soumis à des risques géologiques identifiés sur les plans de zonage par une trame en pointillé grise.

ARTICLE Uc 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole,
- Exploitation forestière
- Commerce de gros
- Camping
- Industrie
- Entrepôt

Dans le secteur UCa sont également interdit, les constructions à destination : d'artisanat et de commerce, de restauration, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de cinéma.

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Les parcs d'attraction visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme
- Les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-19 j) et R.421-23 e) du Code de l'Urbanisme
- Les carrières
- Les centrales photovoltaïques au sol et éoliennes, hors secteur dédié.
- Les terrains cultivés et espaces non bâtis à conserver et à protéger, identifiés sur les documents graphiques, sont inconstructibles

ARTICLE Uc 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : La zone Uc est soumise à un risque inondation. Les dispositions du règlement du zonage inondation (document 4.1.2), se substituent au présent règlement ou le complètent dans les secteurs concernés.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas dans l'article Uc 1.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La restauration à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- Les constructions à usage artisanal, les entrepôts commerciaux et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone Uc.
- Les aires de jeux et de sports à condition de n'apporter aucun danger ou inconvénient pour le voisinage.
- L'implantation d'ombrières photovoltaïques sur les parcs de stationnement publics ou privés.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme sous réserve des formalités préalables et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment. La pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec l'élément du paysage identifié est proscrite.

Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

- Un seul abri de jardin par unité foncière, réalisé en matériaux naturels (en bois, pierres sèches), ou à façades enduites, d'une hauteur limitée à l'égout du toit de 3 m et d'une emprise au sol de moins de 10 m² maximum.
- Les piscines sont autorisées dans la limite de **50 m³**.
- Les aires de stationnement publiques des camping-cars.

En secteur Uca : seules sont admises les installations et activités liées et nécessaires au pôle de loisirs et d'hébergement touristique des Arnauds.

ARTICLE UC 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Définitions :

- Desserte du terrain : ensemble des voies ouvertes à la circulation publique.
- Accessibilité : ensemble des cheminements permettant d'accéder aux constructions depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
- Les préconisations du SDIS en matière de desserte et d'accessibilité sont annexées au PLU (se référer au document 4.1.3 du PLU)

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : desserte par les véhicules de collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, et la sécurité des usagers.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public.
Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public et des voies existantes ou projetées et leur ouverture doit s'effectuer vers l'intérieur des propriétés.

Voirie :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des **constructions** ou des aménagements envisagés. A l'exception des voies privées desservant une seule habitation, les nouvelles chaussées automobiles doivent avoir une largeur au moins égale à 4 mètres.
- Les voies privées ou publiques se terminant en impasse, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent disposer d'une aire de retournement répondant aux caractéristiques du SDIS (confère schéma en annexe du règlement). Dans le cas où la voie en impasse ne peut pas être aménagée, une aire de retournement sera imposée sur le terrain support du projet de nouvelle construction.
- Par conséquent, le projet pourra être refusé sur les terrains qui ne seront pas desservis dans ces conditions, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Pour tout projet de 5 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UC 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1. Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable. (cf. annexes sanitaires, document n°5 du PLU).

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement correctement dimensionné lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle dûment démontrée de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est, exceptionnellement, autorisé à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Il sera dimensionné en fonction de la capacité d'accueil de la construction et en fonction de la capacité d'absorption du sol pour ce qui relève de l'évacuation des effluents traités. L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

b) Eaux pluviales :

Voir article 16 des dispositions générales « Gestion des eaux pluviales »

3. Electricité – Téléphone - gaz :

Les réseaux de distribution et d'alimentation (électricité, téléphone, gaz...) doivent être souterrains.

4. Citerne de gaz, gasoil et d'eau de pluie :

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil ou d'eau de pluie seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

5. Les canaux d'irrigation

Les canaux d'irrigation situés sur les parcelles seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques. Il s'agit d'un patrimoine dont l'entretien est obligatoire conformément au code de l'environnement

ARTICLE Uc 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE Uc 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à implanter devront respecter les reculs suivants :

- Minimum 15 mètres de l'axe des routes départementales pour les bâtiments à usage d'habitation, de services et d'activités.
- Minimum 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques existantes ou projetées.
- Minimum 4 mètres des voies publiques piétonnes.
- Dans le quartier de La Manserve, les constructions devront respecter les marges de recul positionner dans les documents graphiques

2. Vis-à-vis des voies communales, un recul variable peut être admis pour les équipements publics.

3. Toutefois une implantation différente peut être admise :

- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
- Dans le cas de restauration après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes.
- Dans le cas de restauration ou d'extension d'une construction existante avant l'approbation du PLU.

ARTICLE Uc 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. **Dans la zone Uc** : La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2. **Dans le secteur Uca** : La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

3. Toutefois sont autorisées :

- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées dans le cadre d'une opération de lotissement ou de permis de construire valant division.
- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3.50 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative.
- Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
- Les restaurations après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes.
- Les piscines non couvertes et leur terrasse doivent respecter :
 - ✓ **Dans la zone Uc**, un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
 - ✓ **Dans le secteur Uca**, un recul de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Uc 8- L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Uc 9 – L'EMPRISE AU SOL

Rappel : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, coursives, loggias ...).

Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les terrasses de plein pied découvertes ne sont pas de l'emprise au sol.

Dans la zone Uc :

- L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **20 %** de la surface du terrain.
- Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines.
- Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de 30 % de l'emprise est autorisée.
- Majoration de l'emprise au sol :
 - ✓ l'emprise au sol est majorée de 10 % lorsque la construction est à énergie positive **ou** construite avec des matériaux présentant une empreinte écologique moindre : terre crue, pierre, paille, bois.
 - ✓ l'emprise au sol est majorée de 20 % lorsque la construction est à énergie positive **et** construite avec des matériaux présentant une empreinte écologique moindre : terre crue, pierre, paille, bois.
 - ✓ Pour obtenir cette majoration le pétitionnaire devra détailler son projet dans la notice explicative et produire tous documents qu'il jugera utile pour bénéficier d'une emprise au sol majorée.

Dans le secteur Uca :

- L'emprise maximale des constructions autorisées en secteur Uca ne peut excéder **40%**.

Dans toute la zone Uc et le secteur Uca : L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE Uc 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les schémas concepts du calcul des hauteurs des constructions, de la détermination de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple, du calcul de la hauteur lorsque le sol ou la voie est en pente, et dans le cas de terrasses incluses dans le plan de toiture, figurent à l'article 7 du titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

1. Conditions de mesure : hauteur absolue

- ↳ Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel ou excavé avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- ↳ Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 m de longueur, la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle. Le plan remis par le pétitionnaire mettra en évidence le calcul effectué.
- ↳ Dans le cas de terrasses incluses dans le plan de toiture (tropéziennes), la hauteur est mesurée à l'égout du plan de toiture principal.

2. Hauteur absolue

a) Dans la zone Uc : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres. Les abris de jardin sont limités à 3 mètres et les constructions en limite séparative autorisées dans les conditions définies à l'article UC7, sont limitées à 3,5 mètres.

b) Dans le secteur Uca : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres. Toutefois, au-dessus de cette hauteur limite peuvent émerger les souches de cheminée, les infrastructures techniques de ventilation et d'ascenseur, les lanternaux...etc.

c) Dans toute la zone et ses secteurs, ne sont pas soumis à cette règle :

- Les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Les constructions ou aménagements des bâtiments publics à usage scolaire, sportif, sanitaire ou hospitalier, ainsi que les cliniques, les EHPAD (établissement d'hébergement de personnes âgées dépendantes), et les maisons de retraite.
- La restauration de bâtiment existant et ayant une hauteur supérieure à la hauteur maximale admise sur la zone.

d) Dans toute la zone et ses secteurs, Une hauteur plus élevée peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du PLU, pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

ARTICLE Uc 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

2. Dispositions particulières

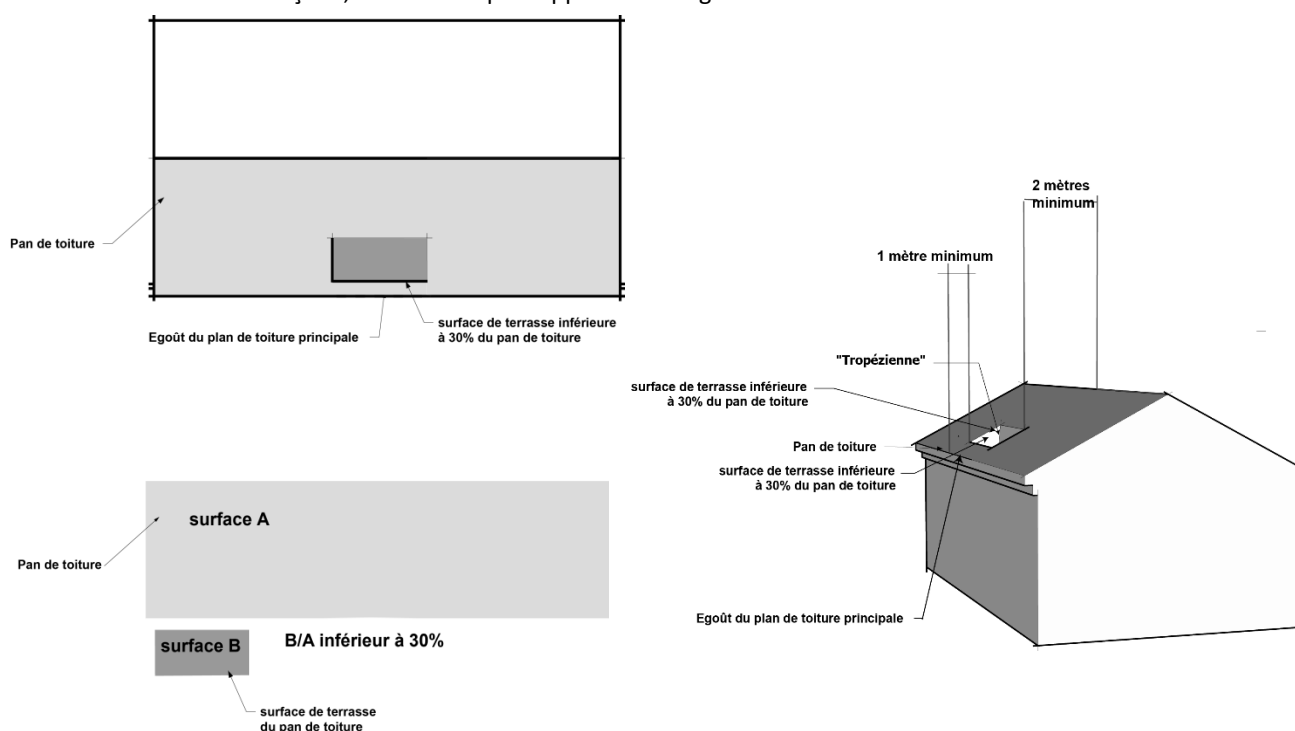
Concernant les dispositions ci-dessous, une expression architecturale différente est admise dans le cadre de bâtiments publics.

2.1. Couvertures :

a) Toitures

Dans la zone Uc :

- Les toitures plates sont autorisées dans le cadre de constructions d'expression contemporaine, **ou** bioclimatiques ou intégrant des critères HQE. Elles devront être végétalisées : végétalisation extensive composée d'espèces méditerranéennes et qui présente une hauteur de substrat de croissance suffisant.
- Les toitures sont à deux ou quatre pentes opposées ; la pente doit se situer entre 27 et 35%.
- Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.
- Les toitures à plusieurs rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'équipements publics, de bâtiments isolés ou à l'angle de deux rues.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, couleur terre cuite.
- Toutefois peuvent être autorisées ponctuellement :
 - ✓ Les verrières transparentes éventuellement en dépassement du plan de toiture sous réserve de constituer moins de 30% du pan de toiture.
 - ✓ Les tropéziennes incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface des terrasses devra constituer moins de 30% du pan de toiture. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade, et 2 mètres par rapport au faîtage.



- ✓ L'ensemble verrière et tropézienne ne pourra pas dépasser 40% du pan de toiture.

Dans le secteur Uca : Sont autorisées les toitures 2 et 4 pans, les toitures-terrasses et les toitures tropéziennes. Dans le cas de toiture-terrasse, elles doivent présenter une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux de pluie ou être équipées de pissette en point bas au ras du sol, pour limiter la prolifération des moustiques.

b) Débords de la couverture

- Les débords de la couverture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou une corniche, sauf dans le secteur Uca où les débords de toiture ne sont pas réglementés.

c) Souches, superstructures d'ascenseurs

- Les souches de toute nature doivent être traitées en mêmes teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

2.2. Façades :**a) Les ouvertures**

- Les menuiseries des volets devront présenter des teintes de couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en annexe du règlement.). Ces tonalités doivent s'harmoniser avec la teinte de l'enduit. Généralement, portes, volets ont la même coloration.
- Les volets peuvent être soit :
 - ✓ Persiennés,
 - ✓ Pleins,
 - ✓ Roulants si leurs blocs sont intégrés dans la façade ou masqués, ils ne devront pas être en saillie sur la façade.

Les volets roulants et grilles de protections des devantures commerciales sont à installer à l'intérieur des locaux commerciaux.

b) Revêtements

- Les enduits de façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec les volets (voir palette des couleurs en annexe du règlement). Les couleurs vives sont proscrites.
- Seuls les enduits réalisés avec un grain fin de finition frottée ou grattée, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés.
- Les façades revêtues de parement en pierre sont autorisées.

2.3. Clôtures

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 2 mètres.
- Elles seront constituées :
 - ✓ Soit d'un muret enduit, ou en pierre sèche, d'une hauteur maximum de 0,70 mètres, surmonté d'une grille en fer ou d'un grillage.
 - ✓ Soit d'une grille ou d'un grillage.
 - ✓ Soit d'un mur plein en pierre ou maçonné.
- Les grillages seront doublés d'une haie vive.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.
- Les brise-vues de quelques types que ce soit sont prohibés.
- Les clôtures doivent être écologiquement perméable par des aménagements prévus à cet effet. (Voir schéma en article 7 des dispositions générales du présent règlement).
- Elles doivent permettre d'assurer une libre circulation des eaux (perméabilité hydraulique).

2.4. Murs de soutènement :

Les murs de soutènement seront préférentiellement réalisés en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal (voir schéma suivant).

Ils ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

L'espacement entre 2 murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1,5 mètre.

Les restanques existantes, doivent autant que possible être maintenues et restaurées.

Les dispositifs modulaires seront végétalisés ou revêtus de pierre.



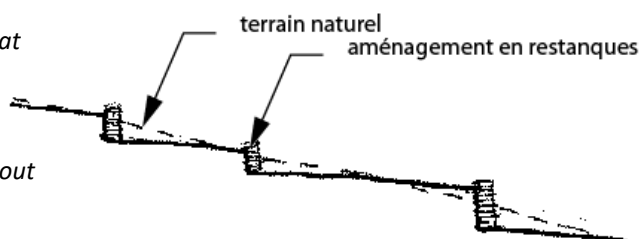
Opus incertum couronnement à plat



Opus incertum couronnement debout



Opus incertum



2.5. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

a) Les antennes paraboliques et hertziennes :

- Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes paraboliques et hertziennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtiage du toit.

- L'implantation des antennes paraboliques au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques, les implantations en façade sur rue sont proscrites.
- En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics.

b) Les capteurs solaires

- Dans le cas d'une implantation sur garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, etc..., ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction.
- Dans le cas d'une implantation en toiture, les surimpositions sont autorisées.
- Dans tous les cas, il convient de privilégier des installations discrètes, peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques et qui ne portent pas atteinte à la perception d'un monument, à la qualité d'un paysage naturel ou urbain.

c) Les appareils de climatisation et d'extraction d'air

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc.). Leur implantation est interdite en façade sur rue sauf s'ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc.).

ARTICLE Uc 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Dispositions générales :

- Les dispositions particulières ne sont pas applicables dans le cas de bâtiments publics
- A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements.
- L'emprise au sol des aires de stationnement de certaines activités commerciales peut être soumise à une limitation, conformément à l'article L.111-1-6 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte et sur le terrain d'assiette. Toutefois, lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

2. Dispositions particulières :

Dans la zone Uc :

a) Pour les constructions à usage d'habitation (à l'exception de celles définies à l'alinéa b)

- 1 place par 50 m² de Surface de Plancher créée avec 2 places minimum par logement.
- Les extensions de logement inférieures à 50m² de surface de plancher ne sont pas soumises à l'obligation de création de stationnement.
- Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur à deux fois le nombre de logements complété par 1 place réservée aux visiteurs tous les cinq logements.

b) Pour les ensembles de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état:

- 1 place par logement.
- Les transformations ou améliorations de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état sont dispensés d'aire de stationnement.

c) Pour les hôtels, une place de stationnement par chambre

d) Pour les restaurants et salles de réception, une place de stationnement pour 10 m² de surface utile de salle de restauration ou de réception.

a) Pour les autres constructions : 1 place pour 40 m² de surface de plancher développée hors œuvre nette.

b) À partir de **20 places** de stationnement créées, un dispositif de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables est exigé par tranche entamée de **20 places** de stationnement.

c) Stationnement des 2 roues non motorisés, les dispositions suivantes s'appliquent à tout nouveau projet de **10 logements collectifs ou plus**.

- Le stationnement des **2 roues** doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de **0,75 m²** pour **1** vélo.
- Les espaces de stationnement **2 roues** doivent être visibles et dotés d'un accès direct, d'une borne de recharge électrique et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- Il est exigé :
 - ✓ **1 place** de stationnement **2 roues** par logement pour les logements dont la surface de plancher est **inférieure ou égale à 50 m²** ;
 - ✓ **2 places** de stationnement **2 roues** par logement, pour les logements dont la surface de plancher est **supérieure à 50 m²**.

Dans le secteur Uca : Pour les constructions à destination d'hébergement touristique 0,7 place par logement et 1 place pour les employés pour 20 appartements.

Les zones de stationnement pourront être aériennes et/ou enterrées.

ARTICLE Uc 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés repérés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le plan de masse à fournir lors du permis de construire devra être accompagné d'un plan de plantations précisant les différentes essences et le traitement paysager envisagés.
- Les espaces libres de toute construction à l'exception des terrasses doivent couvrir au moins :
 - ✓ **En zone UC : 30%** de la superficie du terrain.
 - ✓ **En secteur UCa : 20%** de la superficie du terrain
 Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés. Sur les terrains regroupant plus de 10 logements ils doivent comprendre 5 m² d'aire de jeux par logements.
- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).
- Les espèces allergisantes sont à éviter (cf. liste en annexe au règlement).
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont prosrites (cf. liste en annexe au règlement).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.
- Tout arbre de haute tige doit être conservé ; si éventuellement celui-ci est abattu il doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- **Dans la zone Uc uniquement (hors secteur Uca)** les terrains regroupant plus de 10 logements ils doivent comprendre 5 m² d'aire de jeux par logements.
- Pour toute opération d'ensemble, 10% de la surface des terrains doit être consacrée à la création d'un espace commun libre et planté.
- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

ARTICLE Uc 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE Uc 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des

obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégré de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.

L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques. Le solaire passif est privilégié.

Pour les nouvelles constructions, les extensions des constructions à destination d'habitation ainsi que les annexes autorisées, les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.

ARTICLE Uc 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

ZONE Ud

Caractères de la zone :

Il s'agit d'une zone périphérique à dominante d'habitat individuel, de services et d'équipements publics.

ARTICLE Ud 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière
- Commerce de gros
- Industrie

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Les parcs d'attraction visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme
- Les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-19 j) et R.421-23 e) du Code de l'Urbanisme
- Les carrières
- Les centrales photovoltaïques au sol et éoliennes, hors secteur dédié.
- Les terrains cultivés et espaces non bâtis à conserver et à protéger, identifiés sur les documents graphiques, sont inconstructibles

ARTICLE Ud 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : La zone Ud est soumise à un risque inondation. Les dispositions du règlement du zonage inondation (document 4.1.2), se substituent au présent règlement ou le complètent dans les secteurs concernés.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas dans l'article Ud 1.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La restauration à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- Les constructions à usage artisanal, les entrepôts commerciaux et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone Ud.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique.
- Les aires de jeux et de sports à condition de n'apporter aucun danger ou inconvénient pour le voisinage.
- Un seul abri de jardin par unité foncière, réalisé en matériaux naturels (en bois, pierres sèches), ou à façades enduites, d'une hauteur limitée à l'égout du toit de **3 m** et d'une emprise au sol inférieure à **10 m²**.
- Les piscines sont autorisées dans la limite de **50 m³**.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme sous réserve des formalités préalables et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE Ud 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Définitions :

- Desserte du terrain : ensemble des voies ouvertes à la circulation publique.

- Accessibilité : ensemble des cheminements permettant d'accéder aux constructions depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
- Les préconisations du SDIS en matière de desserte et d'accessibilité sont annexées au PLU (se référer au document 4.1.3 du PLU)

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : desserte par les véhicules de collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, et la sécurité des usagers.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public.
Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public et des voies existantes ou projetées et leur ouverture doit s'effectuer vers l'intérieur des propriétés.

Voirie :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des **constructions** ou des aménagements envisagés. A l'exception des voies privées desservant une seule habitation, les nouvelles chaussées automobiles doivent avoir une largeur au moins égale à 4 mètres.
- Les voies privées ou publiques se terminant en impasse, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent disposer d'une aire de retournement répondant aux caractéristiques du SDIS (confère schéma en annexe du règlement). Dans le cas où la voie en impasse ne peut pas être aménagée, une aire de retournement sera imposée sur le terrain support du projet de nouvelle construction.
- Par conséquent, le projet pourra être refusé sur les terrains qui ne seront pas desservis dans ces conditions, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Pour tout projet de 5 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UD 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1. Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable. (cf. annexes sanitaires, document n°5 du PLU).

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement correctement dimensionné lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle dûment démontrée de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est, exceptionnellement, autorisé à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Il sera dimensionné en fonction de la capacité d'accueil de la construction et en fonction de la capacité d'absorption du sol pour ce qui relève de l'évacuation des effluents traités. L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques

dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

b) Eaux pluviales :

Voir article 16 des dispositions générales « Gestion des eaux pluviales ».

3. Electricité – Téléphone - gaz :

Les réseaux de distribution et d'alimentation (électricité, téléphone, gaz...) doivent être souterrains.

4. Citerne de gaz, gasoil et d'eau de pluie :

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil ou d'eau de pluie seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

5. Les canaux d'irrigation

Les canaux d'irrigation situés sur les parcelles seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques. Il s'agit d'un patrimoine dont l'entretien est obligatoire conformément au code de l'environnement

ARTICLE UD 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE UD 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à implanter devront respecter les reculs suivants :

- Minimum 15 mètres de l'axe des routes départementales pour les bâtiments à usage d'habitation, de services et d'activités.
- Minimum 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques existantes ou projetées.
- Minimum 4 mètres des voies publiques piétonnes.

2. Vis-à-vis des voies communales, un recul variable peut être admis pour les équipements publics.

3. toute fois une implantation différente peut être admise :

- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
- Dans le cas de restauration après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes.
- Dans le cas de restauration ou d'extension d'une construction existante avant l'approbation du PLU.

ARTICLE UD 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2. Toutefois sont autorisées :

- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées dans le cadre d'une opération de lotissement ou de permis de construire valant division.
- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3.50 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative.
- La construction des piscines non couvertes, ainsi que leur terrasse, doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
- Les restaurations après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes.

ARTICLE UD 8- L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UD 9 – L'EMPRISE AU SOL

Rappel : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, coursives, loggias ...).

Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les terrasses de plein pied découvertes ne sont pas de l'emprise au sol.

- L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **10 %** de la surface du terrain.
- Majoration de l'emprise au sol :
 - ✓ l'emprise au sol est majorée de 10 % lorsque la construction est à énergie positive ou construite avec des matériaux présentant une empreinte écologique moindre : terre crue, pierre, paille, bois.
 - ✓ l'emprise au sol est majorée de 20 % lorsque la construction est à énergie positive et construite avec des matériaux présentant une empreinte écologique moindre : terre crue, pierre, paille, bois.
 - ✓ Pour obtenir cette majoration le pétitionnaire devra détailler son projet dans la notice explicative et produire tous documents qu'il jugera utile pour bénéficier d'une emprise au sol majorée.
- Toutefois :
 - ✓ Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines, ni pour les garages.
 - ✓ Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de 30 % de l'emprise est autorisée.
 - ✓ L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE UD 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les schémas concepts du calcul des hauteurs des constructions, de la détermination de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple, du calcul de la hauteur lorsque le sol ou la voie est en pente, et dans le cas de terrasses incluses dans le plan de toiture, figurent à l'article 7 du titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

1. Conditions de mesure : hauteur absolue

- ↳ Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel ou excavé avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- ↳ Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 m de longueur, la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle. Le plan remis par le pétitionnaire mettra en évidence le calcul effectué.
- ↳ Dans le cas de terrasses incluses dans le plan de toiture (tropézienne), la hauteur est mesurée à l'égout du plan de toiture principal.

2. Hauteur absolue

a) La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres. Les abris de jardin sont limités à 3 mètres et les constructions en limite séparative autorisées dans les conditions définies à l'article UD7, sont limitées à 3,5 mètres.

b) Ne sont pas soumis à cette règle :

- Les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

- Les constructions ou aménagements des bâtiments publics à usage scolaire, sportifs, sanitaire ou hospitalier, ainsi que les cliniques, les EHPAD (établissement d'hébergement de personnes âgées dépendantes), et les maisons de retraite.
- La restauration de bâtiment existant et ayant une hauteur supérieure à la hauteur maximale admise sur la zone.

c) Une hauteur plus élevée peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du PLU, pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

ARTICLE UD 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

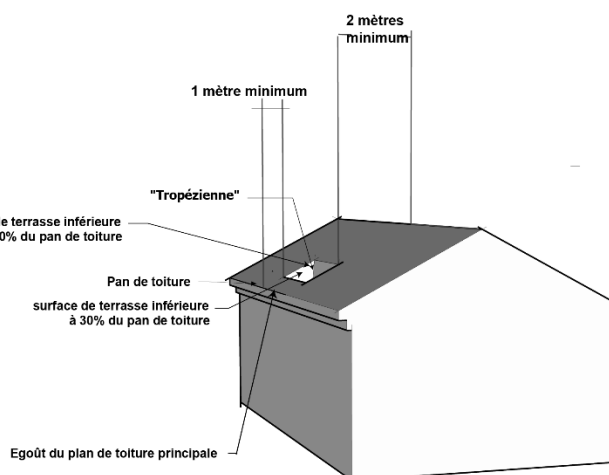
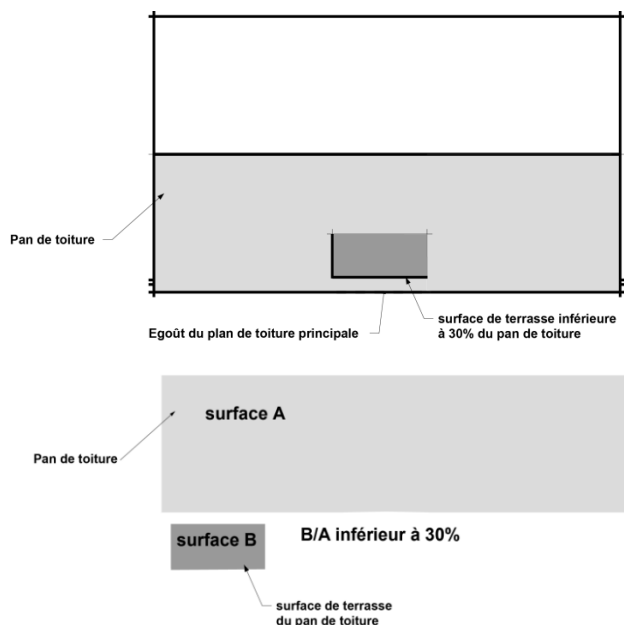
2. Dispositions particulières

Concernant les dispositions ci-dessous, une expression architecturale différente est admise dans le cadre de bâtiments publics.

2.1. Couvertures :

a) Toitures

- Les toitures plates sont autorisées dans le cadre de constructions d'expression contemporaine, bioclimatiques ou intégrant des critères HQE. Elles devront être végétalisées : végétalisation extensive composée d'espèces méditerranéennes et qui présente une hauteur de substrat de croissance suffisant.
- Les toitures sont à deux ou quatre pentes opposées ; la pente doit se situer entre 27 et 35%.
- Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.
- Les toitures à plusieurs rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'équipements publics, de bâtiments isolés ou à l'angle de deux rues.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, couleur terre cuite.
- Toutefois peuvent être autorisées ponctuellement :
 - ✓ Les verrières transparentes éventuellement en dépassement du plan de toiture sous réserve de constituer moins de 30% du pan de toiture.
 - ✓ Les tropéziennes incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface des terrasses devra constituer moins de 30% du pan de toiture. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade, et 2 mètre par rapport au faîtage.



- ✓ L'ensemble verrière et tropézienne ne pourra pas dépasser 40% du pan de toiture.

b) Débords de la couverture

- Les débords de la couverture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou une corniche.

c) Souches, superstructures d'ascenseurs

- Les souches de toute nature doivent être traitées en même teinte que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

2.2. Façades :

a) Les ouvertures

- Les menuiseries des volets devront présenter des teintes de couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en annexe du règlement.). Ces tonalités doivent s'harmoniser avec la teinte de l'enduit. Généralement, portes, volets ont la même coloration.
- Les volets peuvent être soit :
 - ✓ Persiennés,
 - ✓ Pleins,
 - ✓ Roulants si leurs blocs sont intégrés dans la façade ou masqués, ils ne devront pas être en saillie sur la façade.

Les volets roulants et grilles de protections des devantures commerciales sont à installer à l'intérieur des locaux commerciaux.

b) Revêtements

- Les enduits de façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec les volets. Les couleurs vives sont proscrites (voir palette des couleurs en annexe du règlement).
- Seuls les enduits réalisés avec un grain fin de finition frottée ou grattée, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés.
- Les façades revêtues de parement en pierre sont autorisées.

2.3. Clôtures

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 2 mètres.
- Elles seront constituées :
 - Soit d'un muret enduit, ou en pierre sèche, d'une hauteur maximum de 0,70 mètres, surmonté d'une grille en fer ou d'un grillage.
 - Soit d'une grille ou d'un grillage.
 - Soit d'un mur plein en pierre ou maçonné.
- Les grillages seront doublés d'une haie vive.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes
- Les brise-vues de quelques types que ce soit sont prohibés.
- Les clôtures doivent être écologiquement perméables par des aménagements prévus à cet effet. (Voir schéma en article 7 des dispositions générales du présent règlement).
- Elles doivent permettre d'assurer une libre circulation des eaux (perméabilité hydraulique).

2.4. Murs de soutènement :

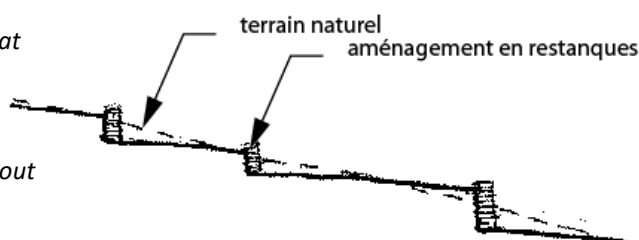
Les murs de soutènement seront préférentiellement réalisés en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal (voir schéma suivant).

Ils ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

L'espacement entre 2 murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1,5 mètre.

Les restanques existantes, doivent autant que possible être maintenues et restaurées.

Les dispositifs modulaires seront végétalisés ou revêtus de pierre.

*Opus incertum couronnement à plat**Opus incertum couronnement debout**Opus incertum*

2.5. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

a) Les antennes paraboliques et hertziennes :

- Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes paraboliques et hertziennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîte du toit.
- L'implantation des antennes paraboliques au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques, les implantations en façade sur rue sont prosrites.
- En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics.

b) Les capteurs solaires

- Dans le cas d'une implantation sur garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent , etc..., ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction.
- Dans le cas d'une implantation en toiture, les surimpositions sont autorisées.
- Dans tous les cas, il convient de privilégier des installations discrètes, peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publics et qui ne portent pas atteinte à la perception d'un monument, à la qualité d'un paysage naturel ou urbain.

c) Les appareils de climatisation et d'extraction d'air

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc.). Leur implantation est interdite en façade sur rue sauf si ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc.).

ARTICLE UD 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Dispositions générales :

- Les dispositions particulières ne sont pas applicables dans le cas de bâtiments publics.
- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements.
- L'emprise au sol des aires de stationnement de certaines activités commerciales peut être soumise à une limitation, conformément à l'article L.111-1-6 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte et sur le terrain d'assiette. Toutefois, lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

2. Dispositions particulières :

Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation (à l'exception de celles définies à l'alinéa b)

- 1 place par 50 m² de Surface de Plancher créée avec 2 places minimum par logement.
- Les extensions de logement inférieures à 50m² de surface de plancher ne sont pas soumises à l'obligation de création de stationnement.
- Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur à deux fois le nombre de logements complété par 1 place réservée aux visiteurs tous les cinq logements.

- b) Pour les ensembles de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état:
 - 1 place par logement.
 - Les transformations ou améliorations de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état sont dispensés d'aire de stationnement.
- c) Pour les hôtels, une place de stationnement par chambre.
- d) Pour les restaurants et salles de réception, une place de stationnement pour 10 m² de surface utile de salle de restauration ou de réception.
- e) Pour les autres constructions : 1 place pour 40 m² de surface de plancher développée hors œuvre nette.
- f) À partir de **20 places** de stationnement créées, un dispositif de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables est exigé par tranche entamée de **20 places** de stationnement.

ARTICLE UD 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés repérés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le plan de masse à fournir lors du permis de construire devra être accompagné d'un plan de plantations précisant les différentes essences et le traitement paysager envisagés.
- Les espaces libres de toute construction à l'exception des terrasses doivent couvrir au moins **50%** de la superficie du terrain. Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés. Sur les terrains regroupant plus de 10 logements ils doivent comprendre 5 m² d'aire de jeux par logements.
- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).
- Les espèces allergisantes sont à éviter (cf. liste en annexe au règlement).
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. liste en annexe au règlement).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.
- Tout arbre de haute tige doit être conservé ; si éventuellement celui-ci est abattu il doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Pour toute opération d'ensemble, 10% de la surface des terrains doivent être consacrée à la création d'un espace commun libre et planté.
- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

ARTICLE UD 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE UD 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégré de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.

L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques. Le solaire passif est privilégié.

Pour les nouvelles constructions, les extensions des constructions à destination d'habitation ainsi que les annexes autorisées, les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.

ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

ZONE Ue

Caractères de la zone :

Cette zone est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales, non polluantes, des établissements de formation, ainsi que les logements du personnel nécessaire à la surveillance ou à l'entretien des installations.

Elle comprend un secteur Uea, destiné aux activités industrielles, artisanales et commerciales dans le quartier des Lones

ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière
- Camping

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Les parcs d'attraction visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme
- Les carrières
- Les centrales photovoltaïques au sol et éoliennes, hors secteur dédié.
- Les nouvelles constructions à destination de logement.

ARTICLE UE 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : La zone Ue est soumise à un risque inondation. Les dispositions du règlement du zonage inondation (document 4.1.2), se substituent au présent règlement ou le complètent dans les secteurs concernés.

Dans la zone Ue et les secteur Uea : sont admises les occupations et utilisations du sol sous réserve qu'elles respectent les conditions ci-après:

- Les constructions à destination de (conformément à l'article R 151-27 du code de l'urbanisme):
 - ✓ commerce et d'activités de services,
 - ✓ équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - ✓ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - ✓ d'industrie,
 - ✓ d'entrepôt,
 - ✓ de bureau,
- Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
- L'implantation d'ombrières photovoltaïques sur les parcs de stationnement publics ou privés.
- La restauration à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme sous réserve des formalités préalables et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Dans le secteur Uea : sont également autorisés les constructions légères (type algéco, bâtiment modulaire...).

ARTICLE UE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTE AU PUBLIC

Définitions :

- Desserte du terrain : ensemble des voies ouvertes à la circulation publique.

- Accessibilité : ensemble des cheminements permettant d'accéder aux constructions depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
- Les préconisations du SDIS en matière de desserte et d'accessibilité sont annexées au PLU (se référer au document 4.1.3 du PLU)

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : desserte par les véhicules de collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, et la sécurité des usagers.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.
- Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public.
Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public et des voies existantes ou projetées et leur ouverture doit s'effectuer vers l'intérieur des propriétés.

Voirie :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des **constructions** ou des aménagements envisagés.
- Toute nouvelle chaussée automobile doit avoir une largeur au moins égale à 5 mètres.
- Les voies privées ou publiques se terminant en impasse, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent disposer d'une aire de retournement répondant aux caractéristiques du SDIS (confère schéma en annexe du règlement). Dans le cas où la voie en impasse ne peut pas être aménagée, une aire de retournement sera imposée sur le terrain support du projet de nouvelle construction.
- Par conséquent, le projet pourra être refusé sur les terrains qui ne seront pas desservis dans ces conditions, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1. Eau :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisé conformément au règlement du service des eaux. (cf. annexes sanitaires, document n°5 du PLU).

2. Réseau incendie :

Un réseau incendie doit être obligatoirement installé pour chaque installation, il sera établi suivant les directives du service départemental de services et de secours.

3. Assainissement :

▪ Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

▪ Eaux industrielles :

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être précédée d'un traitement approprié. L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels

groupés peut être subordonnée à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduelles industrielles après qu'elles aient subies un pré-traitement approprié les conduisant au réseau public d'assainissement.

▪ Eaux pluviales :

Voir article 16 des dispositions générales « Gestion des eaux pluviales »

4. Electricité, téléphone - gaz:

Pour toute opération, les réseaux de distribution (électricité, téléphone, gaz) doivent être souterrains à l'intérieur du périmètre de cette opération, la pose en galerie technique peut être prescrite pour les opérations importantes.

5. Citerne de gaz, gasoil et d'eau de pluie :

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil ou d'eau de pluie seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

6. Les canaux d'irrigation

Les canaux d'irrigation situés sur les parcelles seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques. Il s'agit d'un patrimoine dont l'entretien est obligatoire conformément au code de l'environnement

ARTICLE UE 5– LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE UE 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf marge spéciale portée au plan, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe des RD 560 et RD 31 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques existantes ou projetées.
- 4 mètres des voies publiques piétonnes.

Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ce lotissement ;
- dans le cas de restauration après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes ;
- dans le cas de restauration ou d'extension d'une construction existante avant l'approbation du PLU.

ARTICLE UE 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois cette distance est portée à 8 mètres lorsque la parcelle voisine n'est pas située en zone UE.
2. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :
 - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative.
 - Les restaurations après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UE 9 – L’EMPRISE AU SOL

Rappel : L’emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, coursives, loggias ...).

Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu’ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les terrasses de plein pied découvertes ne sont pas de l’emprise au sol.

En zone Ue, l’emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **60%** de la superficie du terrain.

ARTICLE UE 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les schémas concepts du calcul des hauteurs des constructions, de la détermination de l’égout dans le cas d’une construction avec toiture multiple, du calcul de la hauteur lorsque le sol ou la voie est en pente, et dans le cas de terrasses incluses dans le plan de toiture, figurent à l’article 7 du titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

1. Conditions de mesure : hauteur absolue

- Tout point de la construction à l’égout du toit ou à l’acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel ou excavé avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 m de longueur, la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d’elle.

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.
- b) Ne sont pas soumis à cette règle :
 - Les équipements d’infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l’imposent.
 - La restauration de bâtiment existant et ayant une hauteur supérieure à la hauteur maximale admise sur la zone.

ARTICLE UE 11 – L’ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

2. Dispositions particulières :

2.1. Clôtures

- La hauteur maximale ne doit pas excéder 2 mètres. Les clôtures seront constituées d’un muret d’une hauteur maximum de 1,30 mètre et d’une grille en fer ou d’un grillage. Les grillages seront doublés d’une haie vive.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l’approche des carrefours ou dans les voies courbes.
- Toutefois les hauteurs des murs peuvent être portées à 2 mètres en limite de la zone UE avec d’autres zonages du PLU.
- Elles doivent permettre d’assurer une libre circulation des eaux (perméabilité hydraulique).

2.2. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

a) Les antennes paraboliques et hertziennes :

- Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes paraboliques et hertziennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.
- L'implantation des antennes paraboliques au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques, les implantations en façade sur rue sont proscrites.
- En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics.

b) Les capteurs solaires

- Dans le cas d'une implantation sur garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, etc..., ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction.
- Dans le cas d'une implantation en toiture, les surimpositions sont autorisées.
- Dans tous les cas, il convient de privilégier des installations discrètes, peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques et qui ne portent pas atteinte à la perception d'un monument, à la qualité d'un paysage naturel ou urbain.

c) Les appareils de climatisation et d'extraction d'air

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc.). Leur implantation est interdite en façade sur rue sauf si ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc.).

2.3 Murs de soutènement :

Les murs de soutènement seront préférentiellement réalisés en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal (voir schéma suivant).

Ils ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

L'espacement entre 2 murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1,5 mètre.

Les restanques existantes, doivent autant que possible être maintenues et restaurées.

Les dispositifs modulaires seront végétalisés ou revêtus de pierre.



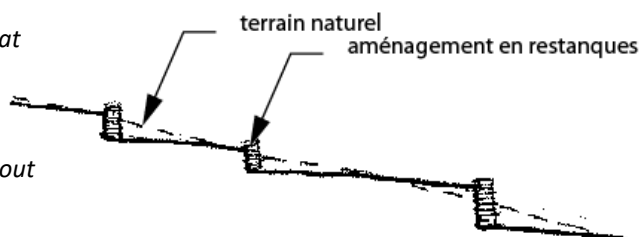
Opus incertum couonnement à plat



Opus incertum couonnement debout



Opus incertum



ARTICLE UE 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées, en dehors des voies de circulation :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- Pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

2. Il doit être aménagé :

- Pour les constructions à usage de bureau et de service du secteur tertiaire : 1 place de stationnement ou de garage pour 20 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels : 1 place et demi de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.
- Pour les commerces alimentaires : 1 place par tranche de 20 m² de Surface de Plancher.
- Pour les commerces hors alimentaires : 1 place par tranche de 20 m² de Surface de Plancher.

- pour les autres activités : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle.
- pour les logements : 2 places de stationnement
- À partir de **20 places** de stationnement créées, un dispositif de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables est exigé par tranche entamée de **20 places** de stationnement.

ARTICLE UE 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies soit par des rideaux d'arbres, soit par des haies à feuillages persistants.
- Le plan de masse à fournir lors du permis de construire devra être accompagné d'un plan de plantations précisant les différentes essences et le traitement paysager envisagés.
- Les espaces libres de toute construction à l'exception des terrasses doivent couvrir au moins **10%** de la superficie du terrain. Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.
- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).
- Les espèces allergisantes sont à éviter (cf. liste en annexe au règlement).
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont prosrites (cf. liste en annexe au règlement).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.
- Tout arbre de haute tige doit être conservé ; si éventuellement celui-ci est abattu il doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.

ARTICLE UE 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégré de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.

L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques. Le solaire passif est privilégié.

Pour les nouvelles constructions, les extensions des constructions à destination d'habitation ainsi que les annexes autorisées, les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

ZONE Uf

Caractères de la zone :

Il s'agit d'une propriété communale située dans le quartier du Pin Bernard accueillant des équipements publics.

Cette zone est soumise à des risques géologiques identifiés sur les plans de zonage par une trame en pointillé.

ARTICLE UF 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole,
- Exploitation forestière
- Logement
- Hébergement
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Cinéma
- Hôtel
- Autres hébergements touristiques
- Camping
- Industrie
- Entrepôt
- Cuisine dédié à la vente en ligne

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Les parcs d'attraction visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme
- Les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-19 j) et R.421-23 e) du Code de l'Urbanisme
- Les carrières
- Les centrales photovoltaïques au sol et éoliennes, hors secteur dédié.

ARTICLE UF 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas dans l'article Uf 1.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme sous réserve des formalités préalables et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UF 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Définitions :

- Desserte du terrain : ensemble des voies ouvertes à la circulation publique.
- Accessibilité : ensemble des cheminements permettant d'accéder aux constructions depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

- Les préconisations du SDIS en matière de desserte et d'accessibilité sont annexées au PLU (se référer au document 4.1.3 du PLU)

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : desserte par les véhicules de collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, et la sécurité des usagers.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public et des voies existantes ou projetées et leur ouverture doit s'effectuer vers l'intérieur des propriétés.

Voirie :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des **constructions** ou des aménagements envisagés. Les nouvelles chaussées automobiles doivent avoir une largeur au moins égale à 4 mètres.
- Les voies privées ou publiques se terminant en impasse, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent disposer d'une aire de retournement répondant aux caractéristiques du SDIS (confère schéma en annexe du règlement). Dans le cas où la voie en impasse ne peut pas être aménager, une aire de retournement sera imposée sur le terrain support du projet de nouvelle construction.
- Par conséquent, le projet pourra être refusé sur les terrains qui ne seront pas desservis dans ces conditions, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UF 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1. Eau :

Toute construction ou installation abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable. (cf. annexes sanitaires, document n°5 du PLU).

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

b) Eaux pluviales :

Voir article 16 des dispositions générales « Gestion des eaux pluviales »

3. Electricité – Téléphone – gaz :

Les réseaux de distribution et d'alimentation (électricité, téléphone, gaz...) doivent être souterrains.

4. Citerne de gaz, gasoil et d'eau de pluie :

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil ou d'eau de pluie seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

5. Les canaux d'irrigation

Les canaux d'irrigation situés sur les parcelles seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques. Il s'agit d'un patrimoine dont l'entretien est obligatoire conformément au code de l'environnement

ARTICLE Uf 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE Uf 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à implanter devront respecter les reculs suivants :

- 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes ou projetées.
- 4 mètres des voies publiques piétonnes.

2. Vis-à-vis des voies communales, un recul variable peut être admis pour les équipements publics.

3. Toutefois une implantation différente peut être admise :

- Dans le cas de restauration après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes.
- Dans le cas de restauration ou d'extension d'une construction existante avant l'approbation du PLU.

ARTICLE Uf 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2. Toutefois sont autorisées :

- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées dans le cadre d'une opération de lotissement ou de permis de construire valant division.
- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3.50 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative.
- Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
- Les restaurations après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes.

ARTICLE Uf 8- L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Uf 9 – L'EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Uf 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Uf 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

2. Dispositions particulières

Concernant les dispositions ci-dessous, une expression architecturale différente est admise dans le cadre de bâtiments publics.

2.1. Clôtures

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 2 mètres.
- Elles seront constituées :
 - Soit d'un muret enduit, ou en pierre sèche, d'une hauteur maximum de 0,70 mètres, surmonté d'une grille en fer ou d'un grillage.
 - Soit d'une grille ou d'un grillage.
 - Soit d'un mur plein en pierre ou maçonné.
- Les grillages seront doublés d'une haie vive.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes
- Les brise-vues de quelques types que ce soit sont prohibés.
- Les clôtures doivent être écologiquement perméable par des aménagements prévus à cet effet. (Voir schéma en article 7 des dispositions générales du présent règlement).
- Elles doivent permettre d'assurer une libre circulation des eaux (perméabilité hydraulique).

2.2. Murs de soutènement :

Les murs de soutènement seront préférentiellement réalisés en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal (voir schéma suivant).

Ils ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentent antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

L'espacement entre 2 murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1,5 mètre.

Les restanques existantes, doivent autant que possible être maintenues et restaurées.

Les dispositifs modulaires seront végétalisés ou revêtus de pierre.



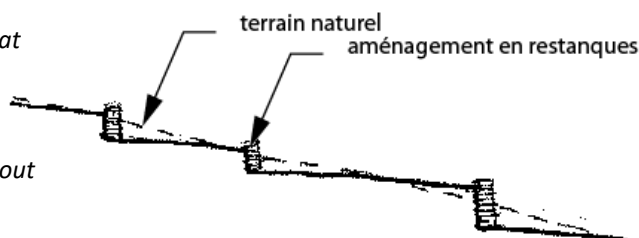
Opus incertum couronnement à plat



Opus incertum couronnement debout



Opus incertum



ARTICLE UF 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Il doit être aménagé sur le terrain les emplacements de stationnement nécessaires aux besoins des activités et constructions.

ARTICLE UF 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés repérés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).
- Les espèces allergisantes sont à éviter (cf. liste en annexe au règlement).
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont prosrites (cf. liste en annexe au règlement).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

ARTICLE UF 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE UF 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégré de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.

L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques. Le solaire passif est privilégié.

Pour les nouvelles constructions, les extensions des constructions à destination d'habitation ainsi que les annexes autorisées, les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.

ARTICLE UF 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

ZONE Uj

Caractères de la zone :

Il s'agit de quartiers résidentiels de faible densité qu'il convient de ne pas densifier, où les jardins sont prépondérants créant une ambiance naturelle paysagère et les réseaux insuffisants.

ARTICLE Uj 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière
- Commerce de gros
- Industrie

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Les nouvelles constructions autres que celles autorisées sous condition à l'article Uj2.
- Les terrains cultivés et espaces non bâtis à conserver et à protéger, identifiés sur les documents graphiques, sont inconstructibles

ARTICLE Uj 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : La zone Uj est soumise à un risque inondation. Les dispositions du règlement du zonage inondation (document 4.1.2), se substituent au présent règlement ou le complètent dans les secteurs concernés.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas dans l'article Uj 1.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Seule l'extension des constructions est autorisée. Elle doit être limitée à **40%** de l'emprise au sol existante, et dans la limite de **250 m²** de surface de plancher, construction existante et extension comprise.
- Les annexes (garage, pool house, abris de jardin, bassins des piscines, ...) des habitations existantes et régulièrement édifiées, sont autorisées aux conditions suivantes :
 - ✓ **L'emprise cumulée des annexes** (hors piscines) édifiées sur une unité foncière est limitée à **60 m²**,
 - ✓ **Leur hauteur** est limitée à **3,5 mètres** en tout point de la construction,
 - ✓ Les piscines sont limitées à **50 m³**.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme sous réserve des formalités préalables et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêts collectifs et services publics.

ARTICLE Uj 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Définitions :

- Desserte du terrain : ensemble des voies ouvertes à la circulation publique.
- Accessibilité : ensemble des cheminements permettant d'accéder aux constructions depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

- Les préconisations du SDIS en matière de desserte et d'accessibilité sont annexées au PLU (se référer au document 4.1.3 du PLU)

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : desserte par les véhicules de collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, et la sécurité des usagers.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public.
Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public et des voies existantes ou projetées et leur ouverture doit s'effectuer vers l'intérieur des propriétés.

Voirie :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des **constructions** ou des aménagements envisagés. A l'exception des voies privées desservant une seule habitation, les nouvelles chaussées automobiles doivent avoir une largeur au moins égale à 4 mètres.
- Les voies privées ou publiques se terminant en impasse, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent disposer d'une aire de retournement répondant aux caractéristiques du SDIS (confère schéma en annexe du règlement). Dans le cas où la voie en impasse ne peut pas être aménager, une aire de retournement sera imposée sur le terrain support du projet de nouvelle construction.
- Par conséquent, le projet pourra être refusé sur les terrains qui ne seront pas desservis dans ces conditions, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Pour tout projet de 5 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UJ 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1. Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable. (cf. annexes sanitaires, document n°5 du PLU).

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement correctement dimensionné lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle dûment démontrée de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est, exceptionnellement, autorisé à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Il sera dimensionné en fonction de la capacité d'accueil de la construction et en fonction de la capacité d'absorption du sol pour ce qui relève de l'évacuation des effluents traités. L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

b) Eaux pluviales :

Voir article 16 des dispositions générales « Gestion des eaux pluviales »

.

3. Electricité – Téléphone - gaz :

Les réseaux de distribution et d'alimentation (électricité, téléphone, gaz...) doivent être souterrains.

4. Citerne de gaz, gasoil et d'eau de pluie :

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil ou d'eau de pluie seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

5. Les canaux d'irrigation

Les canaux d'irrigation situés sur les parcelles seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques. Il s'agit d'un patrimoine dont l'entretien est obligatoire conformément au code de l'environnement

ARTICLE UJ 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE UJ 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à implanter devront respecter les reculs suivants :

- Minimum **15 mètres** de l'axe des routes départementales pour les bâtiments à usage d'habitation, de services et d'activités.
- Minimum 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques existantes ou projetées.
- Minimum 4 mètres des voies publiques piétonnes.

2. Vis-à-vis des voies communales, un recul variable peut être admis pour les équipements publics.

3. toute fois une implantation différente peut être admise :

- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
- Dans le cas de restauration après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes.
- Dans le cas de restauration ou d'extension d'une construction existante avant l'approbation du PLU.

ARTICLE UJ 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2. Toutefois sont autorisées :

- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées dans le cadre d'une opération de lotissement ou de permis de construire valant division.
- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3.50 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative.
- La construction des piscines non couvertes, ainsi que leur terrasse, doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
- Les restaurations après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes.

ARTICLE UJ 8- L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UJ 9 – L'EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UJ 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les schémas concepts du calcul des hauteurs des constructions, de la détermination de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple, du calcul de la hauteur lorsque le sol ou la voie est en pente, et dans le cas de terrasses incluses dans le plan de toiture, figurent à l'article 7 du titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

1. Conditions de mesure : hauteur absolue

- ↳ Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel ou excavé avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- ↳ Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 m de longueur, la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle. Le plan remis par le pétitionnaire mettra en évidence le calcul effectué.
- ↳ Dans le cas de terrasses incluses dans le plan de toiture (tropéziennes), la hauteur est mesurée à l'égout du plan de toiture principal.

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres. Les abris de jardin sont limités à 3 mètres et les constructions en limite séparative autorisées dans les conditions définies à l'article Uj 7, sont limitées à 3,5 mètres.
- b) Ne sont pas soumis à cette règle :
 - Les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
 - Les constructions ou aménagements des bâtiments publics à usage scolaire, sportifs, sanitaire ou hospitalier, ainsi que les cliniques, les EHPAD (établissement d'hébergement de personnes âgées dépendantes), et les maisons de retraite.
 - La restauration de bâtiment existant et ayant une hauteur supérieure à la hauteur maximale admise sur la zone.
- c) Une hauteur plus élevée peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du PLU, pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

ARTICLE UJ 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

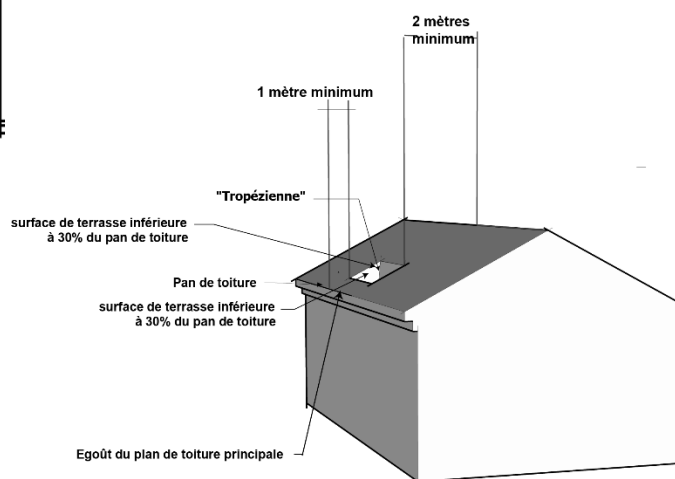
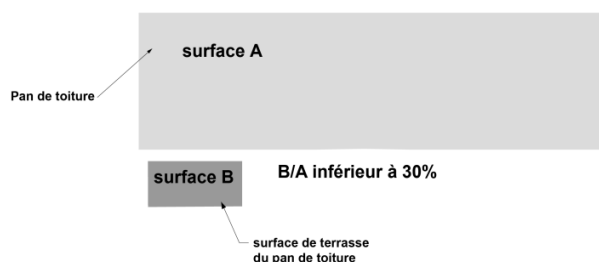
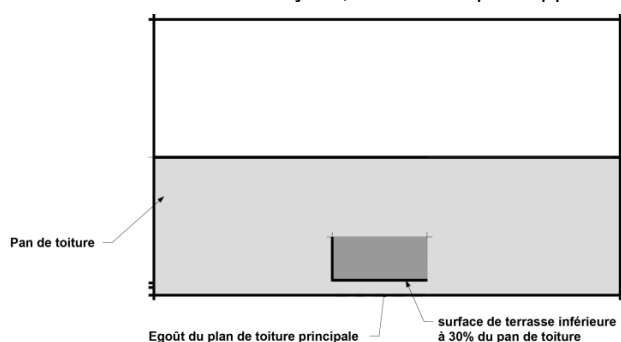
2. Dispositions particulières

Concernant les dispositions ci-dessous, une expression architecturale différente est admise dans le cadre de bâtiments publics.

2.1. Couvertures :

a) Toitures

- Les toitures plates sont autorisées dans le cadre de constructions d'expression contemporaine, bioclimatiques ou intégrant des critères HQE. Elles devront être végétalisées : végétalisation extensive composée d'espèces méditerranéennes et qui présente une hauteur de substrat de croissance suffisant.
- Les toitures sont à deux ou quatre pentes opposées ; la pente doit se situer entre 27 et 35%.
- Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.
- Les toitures à plusieurs rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'équipements publics, de bâtiments isolés ou à l'angle de deux rues.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, couleur terre cuite.
- Toutefois peuvent être autorisées ponctuellement :
 - ✓ Les verrières transparentes éventuellement en dépassement du plan de toiture sous réserve de constituer moins de 30% du pan de toiture.
 - ✓ Les tropéziennes incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface des terrasses devra constituer moins de 30% du pan de toiture. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade, et 2 mètres par rapport au faîtage.



- ✓ L'ensemble verrière et tropézienne ne pourra pas dépasser 40% du pan de toiture.

b) Débords de la couverture

- Les débords de la couverture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou une corniche.

c) Souches, superstructures d'ascenseurs

- Les souches de toute nature doivent être traitées en mêmes teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

2.2. Façades :

a) Les ouvertures

- Les menuiseries des volets devront présenter des teintes de couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en annexe du règlement). Ces tonalités doivent s'harmoniser avec la teinte de l'enduit. Généralement, portes, volets ont la même coloration.
- Les volets peuvent être soit :
 - ✓ Persiennés,

- ✓ Pleins,
- ✓ Roulants si leurs blocs sont intégrés dans la façade ou masqués, ils ne devront pas être en saillie sur la façade.

Les volets roulants et grilles de protections des devantures commerciales sont à installer à l'intérieur des locaux commerciaux.

b) Revêtements

- Les enduits de façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec les volets. Les couleurs vives sont proscrites (voir palette des couleurs en annexe du règlement).
- Seuls les enduits réalisés avec un grain fin de finition frottée ou grattée, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés.
- Les façades revêtues de parement en pierre sont autorisées.

2.3. Clôtures

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 2 mètres.
- Elles seront constituées :
 - Soit d'un muret enduit, ou en pierre sèche, d'une hauteur maximum de 0,70 mètres, surmonté d'une grille en fer ou d'un grillage.
 - Soit d'une grille ou d'un grillage.
 - Soit d'un mur plein en pierre ou maçonné.
- Les grillages seront doublés d'une haie vive.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes
- Les brise-vues de quelques types que ce soit sont prohibés.
- Les clôtures doivent être écologiquement perméables par des aménagements prévus à cet effet. (Voir schéma en article 7 des dispositions générales du présent règlement).
- Elles doivent permettre d'assurer une libre circulation des eaux (perméabilité hydraulique).

2.4. Murs de soutènement :

Les murs de soutènement seront préférentiellement réalisés en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal (voir schéma suivant).

Ils ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

L'espacement entre 2 murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1,5 mètre.

Les restanques existantes, doivent autant que possible être maintenues et restaurées.

Les dispositifs modulaires seront végétalisés ou revêtus de pierre.



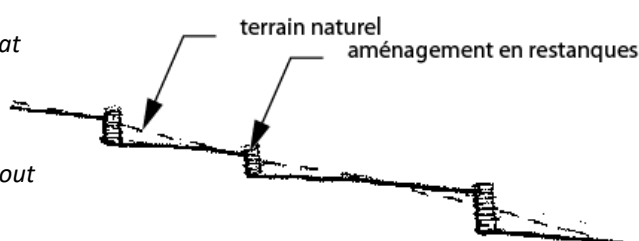
Opus incertum couronnement à plat



Opus incertum couronnement debout



Opus incertum



2.5. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

a) Les antennes paraboliques et hertziennes :

- Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes paraboliques et hertziennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîte du toit.
- L'implantation des antennes paraboliques au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques, les implantations en façade sur rue sont proscrites.
- En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics.

b) Les capteurs solaires

- Dans le cas d'une implantation sur garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent , etc..., ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction.
- Dans le cas d'une implantation en toiture, les surimpositions sont autorisées.
- Dans tous les cas, il convient de privilégier des installations discrètes, peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publics et qui ne portent pas atteinte à la perception d'un monument, à la qualité d'un paysage naturel ou urbain.

c) Les appareils de climatisation et d'extraction d'air

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc.). Leur implantation est interdite en façade sur rue sauf si ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc.).

ARTICLE UJ 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT
1. Dispositions générales :

- Les dispositions particulières ne sont pas applicables dans le cas de bâtiments publics.
- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements.
- L'emprise au sol des aires de stationnement de certaines activités commerciales peut être soumise à une limitation, conformément à l'article L.111-1-6 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte et sur le terrain d'assiette. Toutefois, lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

2. Dispositions particulières :**Il doit être aménagé :**

- a) Pour les constructions à usage 1 place par 50 m² de Surface de Plancher créée avec 2 places minimum par logement.
 - Les extensions de logement inférieures à 50m² de surface de plancher ne sont pas soumises à l'obligation de création de stationnement.
 - Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur à deux fois le nombre de logements complété par 1 place réservée aux visiteurs tous les cinq logements.
- b) Pour les autres constructions : 1 place pour 40 m² de surface de plancher développée hors œuvre nette.

ARTICLE UJ 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés repérés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le plan de masse à fournir lors du permis de construire devra être accompagné d'un plan de plantations précisant les différentes essences et le traitement paysager envisagés.
- Les espaces libres de toute construction à l'exception des terrasses doivent couvrir au moins **50%** de la superficie du terrain. Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés.
- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).
- Les espèces allergisantes sont à éviter (cf. liste en annexe au règlement).
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. liste en annexe au règlement).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.
- Tout arbre de haute tige doit être conservé ; si éventuellement celui-ci est abattu il doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Pour toute opération d'ensemble, 10% de la surface des terrains doivent être consacrée à la création d'un espace commun libre et planté.

- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

ARTICLE UJ 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE UJ 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégré de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.

L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques. Le solaire passif est privilégié.

Pour les nouvelles constructions, les extensions des constructions à destination d'habitation ainsi que les annexes autorisées, les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.

ARTICLE UJ 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Titre 3 : DISPOSITIONS AUX ZONES A URBANISER « AU »

APPLICABLES

ZONE 2AU

*Caractères de la zone : **Les zones 2AU** sont des zones d'urbanisation future, situées dans les quartiers de Saint Romain et Gaudran. Elles pourront être ouverte à l'urbanisation par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et d'une procédure d'évolution du PLU*

ARTICLE 2AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites

ARTICLE 2AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : La zone 2AU est soumise à un risque inondation. Les dispositions du règlement du zonage inondation (document 4.1.2), se substituent au présent règlement ou le complètent dans les secteurs concernés.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Seule l'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée. Elle doit être limitée à **40%** de l'emprise au sol existante, et dans la limite de **250 m²** de surface de plancher, construction existante et extension comprise.
- Les annexes (garage, pool house, abris de jardin, bassins des piscines, ...) des habitations existantes et régulièrement édifiées, sont autorisées aux conditions suivantes :
 - ✓ **L'emprise cumulée des annexes** (hors piscines) édifiées sur une unité foncière est limitée à **60 m²**,
 - ✓ **Leur hauteur** est limitée à **3,5 mètres** en tout point de la construction,
 - ✓ Les piscines sont limitées à **50 m³**.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme sous réserve des formalités préalables et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêts collectifs et services publics

ARTICLE 2AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE 2AU 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les extensions des constructions existantes autorisées à l'article 2AU 2 devront respecter les reculs suivants :

- Minimum **15 mètres** de l'axe des routes départementales pour les bâtiments à usage d'habitation, de services et d'activités.
- Minimum 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques existantes ou projetées.
- Minimum 4 mètres des voies publiques piétonnes.

2. toutefois une implantation différente peut être admise :

- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
- Dans le cas de restauration après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes.

ARTICLE 2AU 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les extensions des constructions existantes autorisées à l'article 2AU 2 devront respecter les reculs suivants :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2. Toutefois sont autorisées :

- La construction des piscines non couvertes, ainsi que leur terrasse, doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
- Les restaurations après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes.

ARTICLE 2AU 8- L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – L'EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les schémas concepts du calcul des hauteurs des constructions, de la détermination de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple, du calcul de la hauteur lorsque le sol ou la voie est en pente, et dans le cas de terrasses incluses dans le plan de toiture, figurent à l'article 7 du titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

1. Conditions de mesure : hauteur absolue

- ↳ Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel ou excavé avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- ↳ Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 m de longueur, la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle. Le plan remis par le pétitionnaire mettra en évidence le calcul effectué.

- ↳ Dans le cas de terrasses incluses dans le plan de toiture (tropézienne), la hauteur est mesurée à l'égout du plan de toiture principal.

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur des constructions autorisées à l'article 2AU 2 ne doit pas dépasser 7 mètres.
- b) Ne sont pas soumis à cette règle :
- Les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
 - La restauration de bâtiment existant et ayant une hauteur supérieure à la hauteur maximale admise sur la zone.
- c) Une hauteur plus élevée peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du PLU, pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

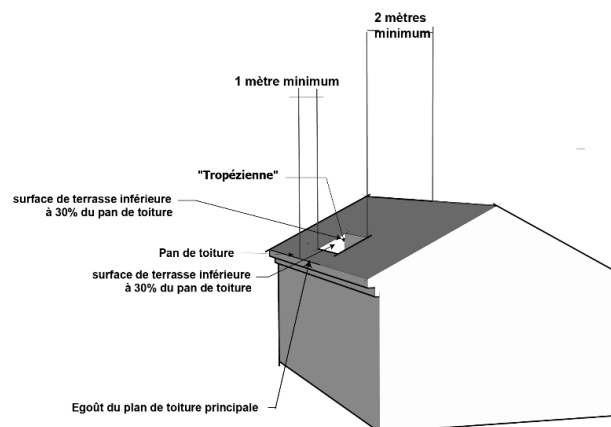
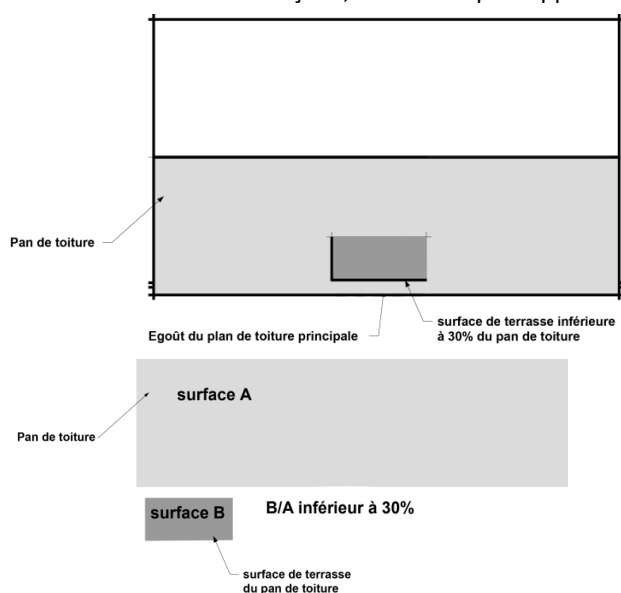
ARTICLE 2AU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les extensions des constructions existantes autorisées à l'article 2AU 2 devront être traitées en cohérence avec la constructions existante.

Couvertures :

a) Toitures

- Les toitures plates sont autorisées dans le cadre de constructions d'expression contemporaine, bioclimatiques ou intégrant des critères HQE. Elles devront être végétalisées : végétalisation extensive composée d'espèces méditerranéennes et qui présente une hauteur de substrat de croissance suffisant.
- Les toitures sont à deux ou quatre pentes opposées ; la pente doit se situer entre 27 et 35%.
- Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.
- Les toitures à plusieurs rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'équipements publics, de bâtiments isolés ou à l'angle de deux rues.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, couleur terre cuite.
- Toutefois peuvent être autorisées ponctuellement :
 - ✓ Les verrières transparentes éventuellement en dépassement du plan de toiture sous réserve de constituer moins de 30% du pan de toiture.
 - ✓ Les tropéziennes incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface des terrasses devra constituer moins de 30% du pan de toiture. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade, et 2 mètre par rapport au faîtage.



- ✓ L'ensemble verrière et tropézienne ne pourra pas dépasser 40% du pan de toiture.

b) Débords de la couverture

- Les débords de la couverture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou une corniche.

c) Souches, superstructures d'ascenseurs

- Les souches de toute nature doivent être traitées en même teinte que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

Façades :

a) Les ouvertures

- Les menuiseries des volets devront présenter des teintes de couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en annexe du règlement). Ces tonalités doivent s'harmoniser avec la teinte de l'enduit. Généralement, portes, volets ont la même coloration.
- Les volets peuvent être soit :
 - ✓ Persiennés,
 - ✓ Pleins,
 - ✓ Roulants si leurs blocs sont intégrés dans la façade ou masqués, ils ne devront pas être en saillie sur la façade.

Les volets roulants et grilles de protections des devantures commerciales sont à installer à l'intérieur des locaux commerciaux.

b) Revêtements

- Les enduits de façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec les volets. Les couleurs vives sont proscrites (voir palette des couleurs en annexe du règlement).
- Seuls les enduits réalisés avec un grain fin de finition frottée ou grattée, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés.
- Les façades revêtues de parement en pierre sont autorisées.

Clôtures

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 2 mètres.
- Elles seront constituées :
 - Soit d'un muret enduit, ou en pierre sèche, d'une hauteur maximum de 0,70 mètres, surmonté d'une grille en fer ou d'un grillage.
 - Soit d'une grille ou d'un grillage.
 - Soit d'un mur plein en pierre ou maçonné.
- Les grillages seront doublés d'une haie vive.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes
- Les brise-vues de quelques types que ce soit sont prohibés.
- Les clôtures doivent être écologiquement perméables par des aménagements prévus à cet effet. (Voir schéma en article 7 des dispositions générales du présent règlement).
- Elles doivent permettre d'assurer une libre circulation des eaux (perméabilité hydraulique).

Murs de soutènement :

Les murs de soutènement seront préférentiellement réalisés en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal (voir schéma suivant).

Ils ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

L'espacement entre 2 murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1,5 mètre.

Les restanques existantes, doivent autant que possible être maintenues et restaurées.

Les dispositifs modulaires seront végétalisés ou revêtus de pierre.



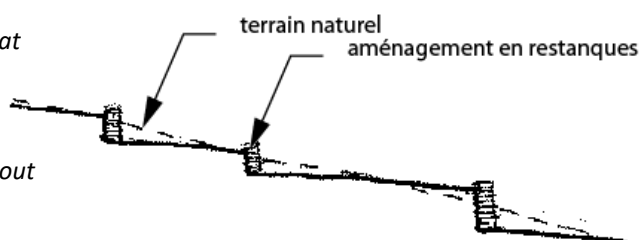
Opus incertum couronnement à plat



Opus incertum couronnement debout



Opus incertum



Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

a) Les antennes paraboliques et hertziennes :

- Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes paraboliques et hertziennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.
- L'implantation des antennes paraboliques au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques, les implantations en façade sur rue sont proscrites.
- En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics.

b) Les capteurs solaires

- Dans le cas d'une implantation sur garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent , etc..., ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction.
- Dans le cas d'une implantation en toiture, les surimpositions sont autorisées.
- Dans tous les cas, il convient de privilégier des installations discrètes, peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publics et qui ne portent pas atteinte à la perception d'un monument, à la qualité d'un paysage naturel ou urbain.

c) Les appareils de climatisation et d'extraction d'air

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc.). Leur implantation est interdite en façade sur rue sauf si ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc.).

ARTICLE 2AU 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés repérés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le plan de masse à fournir lors du permis de construire devra être accompagné d'un plan de plantations précisant les différentes essences et le traitement paysager envisagés.
- Les espaces libres de toute construction à l'exception des terrasses doivent couvrir au moins **50%** de la superficie du terrain. Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés.
- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).
- Les espèces allergisantes sont à éviter (cf. liste en annexe au règlement).
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. liste en annexe au règlement).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.
- Tout arbre de haute tige doit être conservé ; si éventuellement celui-ci est abattu il doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Pour toute opération d'ensemble, 10% de la surface des terrains doivent être consacrée à la création d'un espace commun libre et planté.

- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

ARTICLE 2AU 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Titre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A »

ZONE A

Caractères de la zone :

Cette zone comprend les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées dans cette zone.

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A 2.
- En particulier, l'extraction de terre végétale, de matériaux argileux ou calcaire, la cabanisation, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, l'implantation de centrales photovoltaïques au sol, les éoliennes et le remblai sauvage y sont strictement interdits.
- Les travaux, aménagements et démolition des éléments de paysage repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, autres que ceux autorisés dans l'article 2 de la zone.

ARTICLE A 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : La zone A est soumise à un risque inondation. Les dispositions du règlement du zonage inondation (document 4.1.2), se substituent au présent règlement ou le complètent dans les secteurs concernés.

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, aux conditions particulières suivantes :

1 - A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (voir critères annexés au règlement) (art R 151-23 du CU) :

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, à condition d'être directement liés et nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) .
- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation du travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos...).
- L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la

surface de plancher affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

- **L'implantation de constructions et installations agrivoltaïques** (serre photovoltaïque, hangar photovoltaïque, installation en plein champs...) doit impérativement permettre la pérennité économique et agronomique de la production. Elle ne doit pas engendrer de conflit d'usage et ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes..., être insérés harmonieusement dans le milieu récepteur.
- Les constructions à destination d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions dans la limite **d'une construction par exploitation** et d'une surface de plancher maximale totale de **200 m²** (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique, soumis à permis de construire, régulièrement édifié, à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

2 – À condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole :

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

3 - Sont autorisés, pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas directement liées et nécessaires à une exploitation agricole et qui ont une existence légale (art L151-12 du Code de l'Urbanisme) :

- L'extension des habitations existantes aux conditions suivantes :
 - ✓ L'habitation a une existence légale,
 - ✓ L'habitation présente une surface de plancher initiale supérieure ou égale à **70 m²** à la date d'approbation du PLU,
 - ✓ L'extension est limitée à **30 % de la surface de plancher existante** à la date d'approbation du PLU,
 - ✓ **et à 160 m²** de surface de plancher totale (construction initiale et extensions comprises),
 - ✓ L'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois.

4 - Sont autorisés, pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU qui sont liées ou non à une exploitation agricole et qui ont une existence légale (art L151-12 du Code de l'Urbanisme)

- Les annexes (garage, pool house, abris de jardin, bassins des piscines, ...) des habitations existantes supérieure ou égale à 70 m² de surface de plancher et régulièrement édifiées, sont autorisées aux conditions suivantes :
 - ✓ **L'emprise cumulée des annexes** (hors piscines) édifiées sur une unité foncière est limitée à **50 m²**,
 - ✓ **Leur hauteur** est limitée à **3,5 mètres**,
 - ✓ Les piscines sont limitées à **50 m³**,
 - ✓ Elles devront être édifiées en totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de **20 mètres** calculé à partir des bords extérieurs l'habitation (Le schéma concept de la zone d'implantation figure en disposition générale article 7).
 - ✓ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dûment démontré, de principe d'implantation pourra être adapté.

5 – Sont également autorisés :

- Les équipements publics, installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires

aux services publics ou d'intérêt collectif en démontrant la nécessité technique de leur implantation en zone agricole sans porter atteinte au caractère de la zone.

- Les installations nécessaires à la production et à l'utilisation d'énergies solaires, sous réserve qu'elles soient intégrées en toiture des bâtiments agricoles existants ou à construire. L'activité engendrée par ces constructions et installations, lorsqu'elle génère des revenus complémentaires à l'activité agricole, ne devra pas toutefois venir en concurrence des activités agricoles produites sur l'exploitation.
- Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol aux conditions suivantes :
 - ✓ d'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - ✓ de ne pas compromettent la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ;
 - ✓ qu'en cas de talus créé ou de restanque créée, ils aient une hauteur inférieure à 2 mètres et s'intègre dans le paysage ;
 - ✓ Que les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol soient réutilisés ;
- Dans le cadre de la restauration des cabanons et ruines dont il reste la toiture et représentant potentiellement des gîtes pour les chiroptères et les oiseaux, il est conseillé de maintenir ou de créer un accès aux combles afin de maintenir ou de favoriser leur fonction de gîtes.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans conformément aux dispositions de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Définitions :

- Desserte du terrain : ensemble des voies ouvertes à la circulation publique.
- Accessibilité : ensemble des cheminements permettant d'accéder aux constructions depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
- Les préconisations du SDIS en matière de desserte et d'accessibilité sont annexées au PLU (se référer au document 4.1.3 du PLU)

2. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public.

Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public et des voies existantes ou projetées et leur ouverture doit s'effectuer vers l'intérieur des propriétés.

3. Voirie :

Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité.

ARTICLE A 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1. Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installation doivent être alimentées par captage ou forage, à condition que la potabilité de l'eau, son débit minimal et sa protection contre tout risque de pollution soient assurés et dans les conditions de respect de la réglementation sanitaire applicable, à savoir :

- L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, ETC.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine);
- Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

2. Assainissement :

a)Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement correctement dimensionné lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle dûment démontrée de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est, exceptionnellement, autorisé à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Il sera dimensionné en fonction de la capacité d'accueil de la construction et en fonction de la capacité d'absorption du sol pour ce qui relève de l'évacuation des effluents traités. L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

b) Eaux pluviales :

Voir article 16 des dispositions générales « Gestion des eaux pluviales »

3. Electricité – Téléphone - gaz :

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

4. Citerne de gaz, gasoil et d'eau de pluie :

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil ou d'eau de pluie seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

5. Les canaux d'irrigation

Les canaux d'irrigation situés sur les parcelles seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques. Il s'agit d'un patrimoine dont l'entretien est obligatoire conformément au code de l'environnement

ARTICLE A 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE A 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à implanter devront respecter les reculs suivants :
 - Minimum 10 mètres de l'axe des routes départementales,
 - Minimum 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques existantes ou projetées.
2. Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2. Toutefois sont autorisées :

- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3.50 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative.
- La construction des piscines non couvertes, ainsi que leur terrasse, doivent respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les restaurations après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes.

ARTICLE A 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 – L'EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les schémas concepts du calcul des hauteurs des constructions, de la détermination de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple, du calcul de la hauteur lorsque le sol ou la voie est en pente, et dans le cas de terrasses incluses dans le plan de toiture, figurent à l'article 7 du titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

1. Conditions de mesures de la hauteur absolue

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout de toit ou de l'acrotère.

2. Hauteur absolue :

- Pour toute construction la hauteur, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.
- Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les annexes des habitations autorisées à l'article A2 sont limitées à 3,5 mètres ainsi que les constructions autorisées en limite séparative autorisées à l'article A7.

ARTICLE A 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages agricoles.

2. Dispositions particulières :

2.1. Couvertures : les toitures

- La pente doit se situer entre 27 et 35 %.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles.

- Les toitures plates sont autorisées dans le cadre de constructions d'expression contemporaine, bioclimatiques ou intégrant des critères HQE. Elles devront être végétalisées : végétalisation extensive composée d'espèces méditerranéennes et qui présente une hauteur de substrat de croissance suffisant.

2.2 Façades :

a) Les ouvertures :

- Les menuiseries des volets devront présenter des teintes de couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en annexe du règlement).
-). Ces tonalités doivent s'harmoniser avec la teinte de l'enduit. Généralement, portes, volets ont la même coloration.
- Les volets peuvent être soit :
 - ✓ Persiennés,
 - ✓ Pleins,
 - ✓ Roulants si leurs blocs sont intégrés dans la façade ou masqués, ils ne devront pas être en saillie sur la façade.

Les volets roulants et grilles de protections des devantures commerciales sont à installer à l'intérieur des locaux commerciaux.

b) Enduits et aspects de façades :

- Les enduits de façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec les volets (voir palette des couleurs en annexe du règlement).
- Les enduits réalisés avec un grain fin de finition frottée ou grattée, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés.
- Pour les bâtiments annexes et les ajouts, les matériaux employés seront de même nature que la construction principale.
- Les constructions en pierres sèches sont autorisées et les façades revêtues de parement en pierre sont autorisées.

2.3 Clôtures :

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 2 mètres.
- En limite séparative, elles seront constituées par des haies vives, des grillages ou des grilles.
- Sur les voies publiques et privées elles seront constituées :
 - ✓ Soit d'un muret enduit, ou en pierre sèche, d'une hauteur maximum de 0,70 mètres, surmonté d'une grille en fer ou d'un grillage.
 - ✓ Soit d'une grille ou d'un grillage.
 - ✓ Soit d'un mur plein en pierre ou maçonné.
 - ✓ Les grillages seront doublés d'une haie vive.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes
- Les brise-vues de quelques types que ce soit sont prohibés.
- Les coffrets techniques seront intégrés dans le mur ou la haie vive.
- Les clôtures doivent être écologiquement perméable par des aménagements prévus à cet effet. (Voir schéma en article 7 des dispositions générales du présent règlement).
- Elles doivent permettre d'assurer une libre circulation des eaux (perméabilité hydraulique).

2.4 Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

a) Les antennes paraboliques et hertziennes :

- Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes paraboliques et hertziennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.
- L'implantation des antennes paraboliques au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques, les implantations en façade sur rue sont proscrites.
- En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics.

b) Les capteurs solaires

- Dans le cas d'une implantation sur garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent , etc..., ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction.
- Dans le cas d'une implantation en toiture, les surimpositions sont autorisées.

- Dans tous les cas, il convient de privilégier des installations discrètes, peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques et qui ne portent pas atteinte à la perception d'un monument, à la qualité d'un paysage naturel ou urbain.

c) Les appareils de climatisation et d'extraction d'air

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc.). Leur implantation est interdite en façade sur rue sauf si ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc.).

2.5. Murs de soutènement :

Les murs de soutènement seront préférentiellement réalisés en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal (voir schéma suivant).

Ils ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentant antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

L'espacement entre 2 murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1,5 mètre.

Les restanques existantes, doivent autant que possible être maintenues et restaurées.

Les dispositifs modulaires seront végétalisés ou revêtus de pierre.



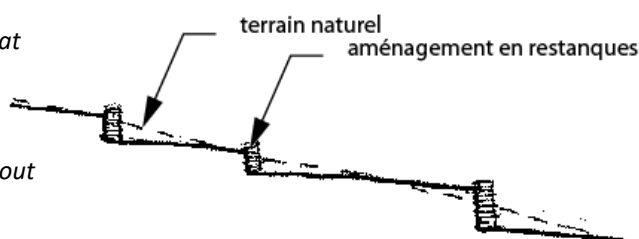
Opus incertum couronnement à plat



Opus incertum couronnement debout



Opus incertum



ARTICLE A 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

1. Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (*cf. liste en annexe au règlement*). Les espèces allergisantes sont à éviter (*cf. liste en annexe au règlement*). Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (*cf. liste en annexe au règlement*).

2. Les haies séparatives (clôtures) ne doivent pas être mono spécifiques. Elles doivent être constituées d'au moins 2 espèces végétales locales dont au moins une au feuillage persistant. (*cf. liste en annexe*).

3. Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.

4. Les espaces libres de construction, doivent préférentiellement être non imperméabilisés. Les revêtements perméables sont par conséquent à favoriser pour les espaces de stationnement et les cheminements.

5. Le maintien d'infrastructures agro-environnementales (IAE) de type haies ou bosquets est à favoriser. Dans le cadre de l'entretien de ces infrastructures agro-environnementales et afin de ne pas perturber les oiseaux et les chiroptères, les travaux doivent être réalisés entre le **1er novembre et le 1er mars**.

6. Sauf impossibilités techniques ou liées à la sécurité des personnes et des biens, il est préconisé que les boisements matures et sénescents soient conservés.

7. Le défrichement en vue de la mise en culture, devra **impérativement** être réalisé **entre le 1^{er} septembre et le 31 octobre**.

ARTICLE A 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégré de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.

L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques. Le solaire passif est privilégié.

Pour les nouvelles constructions, les extensions des constructions à destination d'habitation ainsi que les annexes autorisées, les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Titre 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES « N »

ZONE N

Caractères de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle équipée ou non. Cette zone est soumise à des risques géologiques identifiés sur les plans de zonage par une trame en pointillé.

La zone N est une zone à protéger en raison :

- *soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment esthétiques, historiques ou écologiques,*
- *soit de l'existence d'une exploitation forestière,*
- *soit de leur caractère d'espaces naturels.*

Elle comprend les secteurs suivants :

« Na » : où sont autorisées les activités du centre de transfert de déchets ménagers et assimilés et la station d'épuration.

« Nc » : où sont autorisées les activités de sport et de loisirs.

« Nh » : comportant plusieurs constructions à usage d'habitation

« Nr » : présentant des risques importants d'éboulement, où toute occupation et utilisation du sol est interdite.

Elle comporte des secteurs de taille et de capacités limitées.

Nb : pour plus de lisibilité et de facilité d'instruction, les dispositions réglementaires ont été regroupées dans une zone N ST divisée en secteur (STECAL) à la suite du règlement général de la zone N.

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouvelles constructions, en dehors des constructions autorisées sous conditions, à l'article N2.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers
- Les dépôts de matériaux.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- L'extraction de terre et de matériaux argileux ou calcaire.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- La cabanisation
- Les travaux, aménagements et démolition des éléments de paysage repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, autres que ceux autorisés dans l'article 2 de la zone.
- Les nouvelles centrales photovoltaïques au sol et éoliennes, hors secteur dédié.
- En zone N figurent des secteurs de richesse du sol en raison de la présence d'argile. Les gisements potentiels doivent être préservés.

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : La zone N est soumise à un risque inondation. Les dispositions du règlement du zonage inondation (document 4.1.2), se substituent au présent règlement ou le complètent dans les secteurs concernés.

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. En zone N et secteur Nh, sont autorisés sous conditions les occupations et utilisations suivantes :

- La restauration à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- Les constructions nécessaires aux activités agricoles, sylvicoles ou pastorales,
- Les travaux confortatifs des bâtiments d'habitation existants légalement à la date d'approbation du présent PLU,
- L'extension des habitations existantes aux conditions suivantes :

Conditions	N	Nh
Qu'elle ait une existence légale		
Qu'elle présente une surface de plancher initiale supérieure ou égale à 70 m² à la date d'approbation du PLU		
D'être limitée à :	20 %	30 %
	De la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU	
Sans pouvoir excéder	120 m²	160 m²
	De surface de plancher totale (construction initiale et extensions comprises)	
L'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois		

- Les annexes (garage, pool house, abris de jardin, bassins des piscines, ...) des habitations existantes supérieure ou égale à 70 m² de surface de plancher et régulièrement édifiées, sont autorisées aux conditions suivantes :
 - ✓ **L'emprise cumulée des annexes** (hors piscines) édifiées sur une unité foncière est limitée à **50 m²**,
 - ✓ **Leur hauteur** est limitée à **3,5 mètres**,
 - ✓ Les piscines sont limitées à **50 m³**.
 - ✓ Elles devront être édifiées en totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de **20 mètres** calculé à partir des bords extérieurs l'habitation (Le schéma concept de la zone d'implantation figure en disposition générale n°7).
 - ✓ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, de principe d'implantation pourra être adapté.
- Les installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aménagements publics nécessaires à l'animation des lieux. Et, dans les espaces naturels sensibles, du Département, les équipements légers d'accueil du public ou nécessaires à la gestion courante des terrains ou à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques, à l'exclusion de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces terrains en tant qu'espaces naturels (article L 215-21 du code de l'urbanisme).
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux et qu'ils soient directement liés et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole ou forestière telle que définie en annexe ou à la vocation autorisée par le règlement de zone.
- Dans le cadre de la restauration des cabanons et ruines dont il reste la toiture et représentant potentiellement des gîtes pour les chiroptères et les oiseaux, il est conseillé de maintenir ou de créer un accès aux combles afin de maintenir ou de favoriser leur fonction de gîtes.

- Les équipements publics, installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en démontrant la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle sans porter atteinte au caractère de la zone.

2. Dans le secteur Na, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions, installations, aménagement et ouvrages à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : notamment le centre de transfert de déchets ménagers et assimilés, les déchetteries, la station d'épuration.
- L'implantation d'abris de jardin de 10 m² d'emprise chacun, en lien avec les jardins familiaux présents dans le secteur.
- L'implantation de serre.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme sous réserve des formalités préalables et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement du centre de transfert, à la déchetterie et des services publics.

3. Dans le secteur Nc, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les activités de sport et de loisirs.
- Les constructions nécessaires aux activités existantes (sanitaire, vestiaire, stockage...) dans la limite de 100 m².
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les équipements publics.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme sous réserve des formalités préalables et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE N 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Définitions :

- Desserte du terrain : ensemble des voies ouvertes à la circulation publique.
- Accessibilité : ensemble des cheminements permettant d'accéder aux constructions depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
- Les préconisations du SDIS en matière de desserte et d'accessibilité sont annexées au PLU (se référer au document 4.1.3 du PLU)

2. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public.

Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public et des voies existantes ou projetées et leur ouverture doit s'effectuer vers l'intérieur des propriétés.

3. Voirie :

Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité.

ARTICLE N 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1. Dans l'ensemble de la zone N

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics sont soumises aux conditions suivantes :

1.1 Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installation doivent être alimentées par captage ou forage, à condition que la potabilité de l'eau, son débit minimal et sa protection contre tout risque de pollution soient assurés et dans les conditions de respect de la réglementation sanitaire applicable, à savoir :

- L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, ETC.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine);
- Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

1.2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement correctement dimensionné lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle dûment démontrée de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est, exceptionnellement, autorisé à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Il sera dimensionné en fonction de la capacité d'accueil de la construction et en fonction de la capacité d'absorption du sol pour ce qui relève de l'évacuation des effluents traités. L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

b) Eaux pluviales :

Voir article 16 des dispositions générales « Gestion des eaux pluviales »

1.3. Electricité – Téléphone - gaz :

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

1.4. Citerne de gaz, gasoil et d'eau de pluie :

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil ou d'eau de pluie seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

1.5. Les canaux d'irrigation

Les canaux d'irrigation situés sur les parcelles seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques. Il s'agit d'un patrimoine dont l'entretien est obligatoire conformément au code de l'environnement

ARTICLE N 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE N 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à implanter devront respecter les reculs suivants :
 - Minimum 10 mètres de l'axe des routes départementales,
 - Minimum 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques existantes ou projetées..
2. Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions à usage d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Toutefois sont autorisées :
 - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3.50 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative.
 - La construction des piscines non couvertes, ainsi que leur terrasse, doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
 - Les restaurations après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes.

ARTICLE N 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 – L'EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé sauf pour le secteur Na.

Dans le secteur Na, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **40%** de la superficie du terrain. Rappel (article N2) : les abris de jardin de 10 m² d'emprise chacun, en lien avec les jardins familiaux présents dans le secteur, sont autorisés.

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les schémas concepts du calcul des hauteurs des constructions, de la détermination de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple, du calcul de la hauteur lorsque le sol ou la voie est en pente, et dans le cas de terrasses incluses dans le plan de toiture, figurent à l'article 7 du titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

1. Conditions de mesures de la hauteur absolue

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout de toit ou de l'acrotère.

2. Hauteur absolue :

- Pour toute construction la hauteur, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les annexes des habitations autorisées à l'article N2 sont limitées à 3,5 mètres ainsi que les constructions autorisées en limite séparative autorisées à l'article N7.

ARTICLE N 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2. Dispositions particulières :

2.1. Couvertures : les toitures

- La pente doit se situer entre 27 et 35 %.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles.
- Les toitures plates sont autorisées dans le cadre de constructions d'expression contemporaine, bioclimatiques ou intégrant des critères HQE. Elles devront être végétalisées : végétalisation extensive composée d'espèces méditerranéennes et qui présente une hauteur de substrat de croissance suffisant.

2.2 Façades :

a) Les ouvertures :

- Les menuiseries des volets devront présenter des teintes de couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en annexe du règlement). Ces tonalités doivent s'harmoniser avec la teinte de l'enduit. Généralement, portes, volets ont la même coloration.
- Les volets peuvent être soit :
 - ✓ Persiennés,
 - ✓ Pleins,
 - ✓ Roulants si leurs blocs sont intégrés dans la façade ou masqués, ils ne devront pas être en saillie sur la façade.

Les volets roulants et grilles de protections des devantures commerciales sont à installer à l'intérieur des locaux commerciaux.

b) Enduits et aspects de façades :

- Les enduits de façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec les volets (voir palette des couleurs en annexe du règlement).
- Les enduits réalisés avec un grain fin de finition frotassée ou grattée, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés.
- Pour les bâtiments annexes et les ajouts, les matériaux employés seront de même nature que la construction principale.
- Les constructions en pierres sèches sont autorisées et les façades revêtues de parement en pierre sont autorisées.

2.3 Clôtures :

Non liées à l'activité agricole ou forestière et situées à moins de 150 mètres d'une habitation

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 2 mètres.
- En limite séparative, elles seront constituées par des haies vives, des grillages ou des grilles.
- Sur les voies publiques et privées elles seront constituées :
 - ✓ Soit d'une grille ou d'un grillage.
 - ✓ Soit d'un muret enduit, ou en pierre sèche, d'une hauteur maximum de 0,70 mètres, surmonté d'une grille en fer ou d'un grillage.
 - ✓ Soit d'un mur plein en pierre ou maçonné.
 - ✓ Les grillages seront doublés d'une haie vive.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes
- Les brise-vues de quelques types que ce soit sont prohibés.
- Les coffrets techniques seront intégrés dans le mur ou la haie vive.

- Les clôtures doivent être écologiquement perméable par des aménagements prévus à cet effet. (Voir schéma en article 7 des dispositions générales du présent règlement).
- Elles doivent permettre d'assurer une libre circulation des eaux (perméabilité hydraulique).

Clôtures situées à plus de 150 mètres d'une habitation

- En application de la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels:
 - ✓ Les clôtures sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol,
 - ✓ Leur hauteur est limitée à 1,20 mètre
 - ✓ Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures suivantes :
 - ✓ Aux clôtures des habitations et des sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières édifée à moins de 150 mètres de l'habitation ou du siège de l'exploitation
 - ✓ Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
 - ✓ Aux clôtures des élevages équin ; Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
 - ✓ Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
 - ✓ Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
 - ✓ Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
 - ✓ Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
 - ✓ Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
 - ✓ Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

2.4 Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

a) Les antennes paraboliques et hertziennes :

- Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes paraboliques et hertziennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.
- L'implantation des antennes paraboliques au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques, les implantations en façade sur rue sont proscrites.
- En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics.

b) Les capteurs solaires

- Dans le cas d'une implantation sur garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent , etc..., ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction.
- Dans le cas d'une implantation en toiture, les surimpositions sont autorisées.
- Dans tous les cas, il convient de privilégier des installations discrètes, peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques et qui ne portent pas atteinte à la perception d'un monument, à la qualité d'un paysage naturel ou urbain.

c) Les appareils de climatisation et d'extraction d'air

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc.). Leur implantation est interdite en façade sur rue sauf si ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc.).

2.5. Murs de soutènement :

Les murs de soutènement seront préférentiellement réalisés en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal (voir schéma suivant).

Ils ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentent antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

L'espacement entre 2 murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1,5 mètre.

Les restanques existantes, doivent autant que possible être maintenues et restaurées.

Les dispositifs modulaires seront végétalisés ou revêtus de pierre.



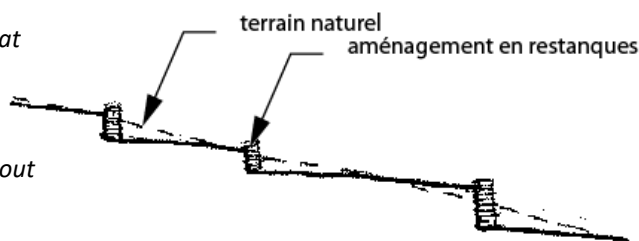
Opus incertum couronnement à plat



Opus incertum couronnement debout



Opus incertum



ARTICLE N 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

1. Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (*cf. liste en annexe au règlement*). Les espèces allergisantes sont à éviter (*cf. liste en annexe au règlement*). Les espèces végétales exotiques envahissantes sont prosrites (*cf. liste en annexe au règlement*).

2. Les haies séparatives (clôtures) ne doivent pas être mono spécifiques. Elles doivent être constituées d'au moins 2 espèces végétales locales dont au moins une au feuillage persistant. (*cf. liste en annexe*).

3. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol. Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver sauf dispositions contraires liés à la sécurité des personnes et des biens.

4. Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5. Sauf impossibilités techniques ou liées à la sécurité des personnes et des biens, les boisements matures et sénescents sont conservés.

6. Haie anti-dérive (la conception des haies figure dans l'arrêté préfectoral n°2017-087-004 fixant les mesures prises pour l'application de l'article L253-7-1 du code rural et de la pêche. Cet arrêté est annexé au présent règlement)

Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour une construction, et/ou une extension concernant un Établissement Recevant du Public (ERP) sensible et situé à proximité d'espaces agricoles cultivés, doit comporter une zone tampon végétalisée visant à constituer une protection phytosanitaire. La mise en place d'une haie anti-dérive continue, entre la parcelle traitée et l'établissement accueillant des personnes vulnérables, peut limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation. L'efficacité de la haie nécessite que les dispositions de l'article L253-7-1 du code rural et de la pêche maritime soient respectées.

Pour les autres types de construction voisines des zones et secteurs agricoles, il est recommandé que toute autorisation d'urbanisme soit accompagnée de la mise en place d'une haie tampon entre la construction et l'espace agricole ou potentiellement agricole. Le positionnement de la haie pourra être justifié dans un plan accompagnant la demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE N 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisé à condition d'être intégré de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.

L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques. Le solaire passif est privilégié.

Pour les nouvelles constructions, les extensions des constructions à destination d'habitation ainsi que les annexes autorisées, les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

ZONE N ST

La zone N ST correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées de la zone naturelle (N). Elle comprend les secteurs :

- « N STa » destiné à accueillir les activités de sport et de loisirs.
- « N STe » destiné à accueillir une activité événementielle et d'hébergement touristique au lieu-dit le Capelier.

ARTICLE N ST 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière
- Artisanat et commerce de détail
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Cinéma
- Hôtel
- Camping
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Lieux de culte
- Autres équipements recevant du public
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédié à la vente en ligne

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Les parcs d'attraction visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme
- Les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-19 j) et R.421-23 e) du Code de l'Urbanisme
- Les carrières
- Les centrales photovoltaïques au sol et éoliennes, hors secteur dédié.
- Les piscines qui ne sont pas associées à une construction à usage d'habitation existante ou une activité autorisée dans le secteur.

ARTICLE N ST 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Certains secteurs sont soumis à un risque inondation. Les dispositions du règlement du zonage inondation (document 4.1.2), se substituent au présent règlement ou le complètent dans les secteurs concernés.

Dans tous les secteurs sont autorisées :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les équipements publics, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.
- En cas de sinistre, les restaurations à l'identique des constructions existantes.
- Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol aux conditions suivantes :
 - ✓ d'être nécessaires aux constructions autorisées dans la zone ;
 - ✓ de ne pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ;
 - ✓ qu'en cas de talus créé ou de restanque créée ils aient une hauteur inférieure à 2 mètres et s'intègre dans le paysage ;
 - ✓ que les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol soient réutilisés ;

- Pour toute construction liée à l'accueil ou l'hébergement du public, un espace destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé ; la voirie doit permettre l'accès des véhicules de collecte des déchets.

Dans le secteur N STa, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités de sport et de loisirs pratiquées dans le secteur.

Dans le secteur N STe, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Une **construction destinée à l'évènementiel polyvalent** pour une superficie maximale de 100 m² de surface de plancher.
- **Une structure d'hébergement touristique insolite** notamment : une habitation légère de loisir sous forme notamment de cabane...etc, et ne constituant pas d'habitat permanent.
- **L'extension des habitations existantes aux conditions suivantes :**
 - ✓ L'habitation a une existence légale,
 - ✓ L'habitation présente une surface de plancher initiale supérieure ou égale à **70 m²** à la date d'approbation du PLU,
 - ✓ L'extension est limitée à **30 % de la surface de plancher existante** à la date d'approbation du PLU,
 - ✓ **et à 200 m²** de surface de plancher totale (construction initiale et extensions comprises),
 - ✓ L'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois.
- Les annexes (garage, pool house, abris de jardin, bassins des piscines, ...) des habitations existantes et régulièrement édifiées, sont autorisées aux conditions suivantes :
 - ✓ **L'emprise cumulée des annexes** (hors piscines) édifiées sur une unité foncière est limitée à **60 m²**,
 - ✓ **Leur hauteur** est limitée à **3,5 mètres** en tout point de la construction,
 - ✓ Les piscines sont limitées à **50 m³**.
- Ces constructions devront être édifiées en totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de **30 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction existante dans le secteur.

ARTICLE N ST 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Définitions :

- Desserte du terrain : ensemble des voies ouvertes à la circulation publique.
- Accessibilité : ensemble des cheminements permettant d'accéder aux constructions depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
- Les préconisations du SDIS en matière de desserte et d'accessibilité sont annexées au PLU (se référer au document 4.1.3 du PLU)

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer vers l'intérieur des propriétés.

Voirie :

Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité.

ARTICLE N ST 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1. Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou

installation doivent être alimentées par captage ou forage, à condition que la potabilité de l'eau, son débit minimal et sa protection contre tout risque de pollution soient assurés et dans les conditions de respect de la réglementation sanitaire applicable, à savoir :

- L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, ETC.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine);
- Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement correctement dimensionné lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle dûment démontrée de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est, exceptionnellement, autorisé à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Il sera dimensionné en fonction de la capacité d'accueil de la construction et en fonction de la capacité d'absorption du sol pour ce qui relève de l'évacuation des effluents traités. L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

b) Eaux pluviales :

Voir article 16 des dispositions générales « Gestion des eaux pluviales »

3. Electricité – Téléphone – gaz :

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

4. Citerne de gaz, gasoil et d'eau de pluie :

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil ou d'eau de pluie seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

5. Les canaux d'irrigation

Les canaux d'irrigation situés sur les parcelles seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques. Il s'agit d'un patrimoine dont l'entretien est obligatoire conformément au code de l'environnement

ARTICLE N ST 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE N ST 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions à implanter devront respecter les reculs suivants : 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes ou projetées.
- Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restauration ou d'agrandissement de constructions à usage d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU

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

ARTICLE N ST 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois sont autorisées : Les restaurations après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes.

ARTICLE N ST 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N ST 9 – L'EMPRISE AU SOL

Rappel : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, coursives, loggias ...).

Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les terrasses de plein pied découvertes ne sont pas de l'emprise au sol.

Dans tous les secteurs : L'emprise maximale des nouvelles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

Dans le secteur N STa :

- L'emprise maximale cumulée des constructions ne peut excéder **1 000 m²** de la surface du terrain.

Dans le secteur N STe :

- L'emprise des constructions est limitée à :
 - ✓ 100 m² de construction destinée à l'évènementiel polyvalent
 - ✓ 20 m² de construction insolite

ARTICLE N ST 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les schémas concepts du calcul des hauteurs des constructions, de la détermination de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple, du calcul de la hauteur lorsque le sol ou la voie est en pente, et dans le cas de terrasses incluses dans le plan de toiture, figurent à l'article 7 du titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

1. Conditions de mesures de la hauteur absolue

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout de toit ou de l'acrotère.

2. Hauteur absolue :

Dans tous les secteurs :

- Pour toute construction la hauteur, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

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

ARTICLE N° 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2. Dispositions particulières pour les habitations :

2.1. Couvertures : les toitures

- La pente doit se situer entre 27 et 35 %.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles.
- Les toitures-terrasses sont autorisées dans le cadre de constructions d'expression contemporaine, bioclimatiques ou intégrant des critères HQE. Elles devront être végétalisées : végétalisation extensive composée d'espèces méditerranéennes et qui présente une hauteur de substrat de croissance suffisant. Elles doivent présenter une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux de pluie ou être équipées de pissette en point bas au ras du sol, pour limiter la prolifération des moustiques.

2.2 Façades :

a) Les ouvertures :

- Les menuiseries des volets devront présenter des teintes de couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en annexe du règlement). Ces tonalités doivent s'harmoniser avec la teinte de l'enduit. Généralement, portes, volets ont la même coloration.
- Les volets peuvent être soit :
- Persiennés,
 - ✓ Pleins,
 - ✓ Roulants si leurs blocs sont intégrés dans la façade ou masqués, ils ne devront pas être en saillie sur la façade.

Les volets roulants et grilles de protections des devantures commerciales sont à installer à l'intérieur des locaux commerciaux.

b) Enduits et aspects de façades :

- Les enduits de façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec les volets (voir palette des couleurs en annexe du règlement).
- Seuls les enduits réalisés avec un grain fin de finition frottée ou grattée, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés.
- Pour les bâtiments annexes et les ajouts, les matériaux employés seront de même nature que la construction principale.
- Les constructions en pierres sèches sont autorisées et les façades revêtues de parement en pierre sont autorisées.

3. Clôtures :

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 2 mètres.
- En limite séparative, elles seront constituées par des haies vives, des grillages ou des grilles.
- Sur les voies publiques et privées elles seront constituées :
 - ⇒ Soit d'une grille ou d'un grillage.
 - ⇒ Soit d'un muret enduit, ou en pierre sèche, d'une hauteur maximum de 0,70 mètres, surmonté d'une grille en fer ou d'un grillage.
 - ⇒ Soit d'un mur plein en pierre ou maçonné.
 Les grillages seront doublés d'une haie vive.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes
- Les brise-vues de quelques types que ce soit sont prohibés.
- Les coffrets techniques seront intégrés dans le mur ou la haie vive.

- Les clôtures doivent être écologiquement perméable par des aménagements prévus à cet effet. (Voir schéma en article 7 des dispositions générales du présent règlement).
- Elles doivent permettre d'assurer une libre circulation des eaux (perméabilité hydraulique).

4. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

a) Les antennes paraboliques et hertziennes :

- Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes paraboliques et hertziennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.
- L'implantation des antennes paraboliques au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques, les implantations en façade sur rue sont proscrites.
- En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics.

b) Les capteurs solaires

- Dans le cas d'une implantation sur garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent , etc..., ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction.
- Dans le cas d'une implantation en toiture, les surimpositions sont autorisées.
- Dans tous les cas, il convient de privilégier des installations discrètes, peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques et qui ne portent pas atteinte à la perception d'un monument, à la qualité d'un paysage naturel ou urbain.

c) Les appareils de climatisation et d'extraction d'air

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc.). Leur implantation est interdite en façade sur rue sauf si ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc.).

5. Murs de soutènement :

Les murs de soutènement seront préférentiellement réalisés en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal (voir schéma suivant).

Ils ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

L'espacement entre 2 murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1,5 mètre.

Les restanques existantes, doivent autant que possible être maintenues et restaurées.

Les dispositifs modulaires seront végétalisés ou revêtus de pierre.



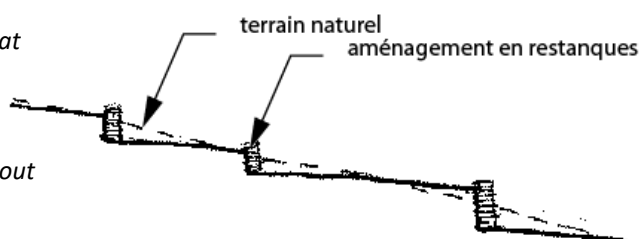
Opus incertum couronnement à plat



Opus incertum couronnement debout



Opus incertum



ARTICLE N ST 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Il doit être aménagé sur le terrain les emplacements de stationnement nécessaires aux besoins de l'activité.

ARTICLE N ST 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

1. Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (*cf. liste en annexe au règlement*). Les espèces allergisantes sont à éviter (*cf. liste en annexe au règlement*). Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (*cf. liste en annexe au règlement*).
2. Les haies séparatives (clôtures) ne doivent pas être mono spécifiques. Elles doivent être constituées d'au moins 2 espèces végétales locales dont au moins une au feuillage persistant. (*cf. liste en annexe*)
3. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol. Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver sauf dispositions contraires liés à la sécurité des personnes et des biens.
4. Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
5. Sauf impossibilités techniques ou liées à la sécurité des personnes et des biens, les boisements matures et sénescents sont conservés.

ARTICLE N ST 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE N ST 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégré de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.

L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques. Le solaire passif est privilégié.

ARTICLE N ST 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.