

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE PIERREFEU-DU-VAR



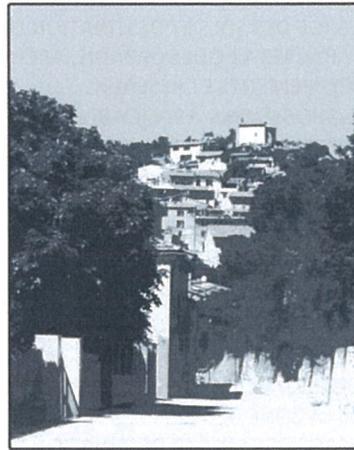
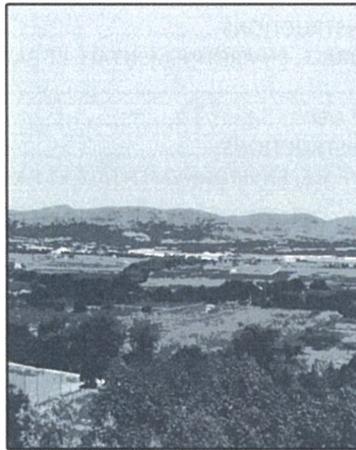
Ville de

Pierrefeu-du-Var

Porte des Maures



PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N°4.1 REGLEMENT

REVISION ALLEGEE N°1

Prescrite par DCM du 08. 03. 2022
Projet arrêté par DCM du 29. 06. 2023
Approuvée par DCM du 11.04.2024



Le Concorde
280, Avenue Foch
83000 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48
secretariat@map-architecture.fr



INTRODUCTION	3
REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PIERREU-DU-VAR	4
TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES	4
<i>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES</i>	4
<i>CHAPITRE 2 - MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES</i>	26
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	45
<i>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</i>	45
CARACTERE DE LA ZONE UA.....	45
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	46
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	47
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	52
<i>CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</i>	55
CARACTERE DE LA ZONE UB.....	55
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	56
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	57
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	62
<i>CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC</i>	64
CARACTERE DE LA ZONE UC.....	64
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	65
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	67
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	73
<i>CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD</i>	75
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	76
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	79
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	81
<i>CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</i>	84
CARACTERE DE LA ZONE UE.....	84
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	85
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	88
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	93
<i>CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF</i>	96
CARACTERE DE LA ZONE UF.....	96
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	97
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	98
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	103
<i>CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH</i>	106
CARACTERE DE LA ZONE UH	106
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	110
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	117
<i>CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ</i>	120
CARACTERE DE LA ZONE UJ.....	120
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	121
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	124
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	127
<i>CHAPITRE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP</i>	130
CARACTERE DE LA ZONE UP.....	130
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	131
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	132
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	137
<i>CHAPITRE 10 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR</i>	140
CARACTERE DE LA ZONE UR.....	140
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	141
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	141
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	144
<i>CHAPITRE 11 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US</i>	146
CARACTERE DE LA ZONE US.....	146

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	147
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	148
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	152
CHAPITRE 12 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT	155
CARACTERE DE LA ZONE UT	155
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	156
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	156
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	161
CHAPITRE 13 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ	163
CARACTERE DE LA ZONE UZ	163
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	164
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	164
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	171
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	171
CARACTERE DE LA ZONE 1AU	171
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	172
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	173
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	178
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	180
CARACTERE DE LA ZONE 2AU	180
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	181
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	182
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	187
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU	189
CARACTERE DE LA ZONE 3AU	189
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	189
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	190
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	195
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	198
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	198
CARACTERE DE LA ZONE A	198
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	199
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	204
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	209
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	211
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	211
CARACTERE DE LA ZONE N	211
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	213
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	218
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	224
ANNEXE 1	226
ANNEXE 2	227
ANNEXE 3	239

INTRODUCTION

1.1 – PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

1.2 – STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 5 titres :

- TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES
- TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
- TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
- TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
- TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les titres II à V comprennent 3 sections, dont chacune est composée des 9 articles suivants :

- **SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**
 - Article 1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
 - Article 2 - Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières
 - Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale
- **SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**
 - Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions
 - Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions
 - Article 7 - Stationnement
- **SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**
 - Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées
 - Article 9 – Desserte par les réseaux

REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PIERREU-DU-VAR

<h2>TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES</h2>
--

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) couvre l'intégralité du territoire communal.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Son contenu est encadré par les articles L151-8 à L151-42 du Code de l'urbanisme.

Nonobstant les règles définies par le plan local d'urbanisme, certaines dispositions du règlement national d'urbanisme restent applicables.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, SECTEURS ET SOUS- SECTEURS

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs. Ces différentes zones, secteurs et sous-secteurs figurent sur les documents graphiques du PLU (pièces n°4.a, 4.b, 4.c, 4.d, 4.e et 4.f).

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

La zone UA délimitée par un tireté et repérée par l'indice UA au plan.

Elle comprend un secteur UAdix délimité par un tireté plus fin.

La zone UB délimitée par un tireté et repérée par l'indice UB au plan.

La zone UC délimitée par un tireté et repérée par l'indice UC au plan.
Elle comprend un secteur UCa délimité par un tireté plus fin.
Elle comprend un secteur UCb délimité par un tireté plus fin.
Elle comprend un secteur UCc délimité par un tireté plus fin.

La zone UD délimitée par un tireté et repérée par l'indice UD au plan.
Elle comprend un secteur UDa délimité par un tireté plus fin.

La zone UE délimitée par un tireté et repérée par l'indice UE au plan.
Elle comprend un secteur UEe délimité par un tireté plus fin.
Elle comprend un secteur UEr délimité par un tireté plus fin.

La zone UF délimitée par un tireté et repérée par l'indice UF au plan.

La zone UH délimitée par un tireté et repérée par l'indice UH au plan.
Elle comprend un secteur UHa délimité par un tireté plus fin.

La zone UJ délimitée par un tireté et repérée par l'indice UJ au plan.

La zone UP délimitée par un tireté et repérée par l'indice UP au plan.
Elle comprend un secteur UPe délimité par un tireté plus fin.

La zone UR délimitée par un tireté et repérée par l'indice UR au plan.
Elle comprend un secteur URa délimité par un tireté plus fin.
Elle comprend un secteur URb délimité par un tireté plus fin.

La zone US délimitée par un tireté et repérée par l'indice US au plan.

La zone UT délimitée par un tireté et repérée par l'indice UT au plan.

La zone UZ délimitée par un tireté et repérée par l'indice UZ au plan.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

La zone 1AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 1AU au plan.

La zone 2AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 2AU au plan.

La zone 3AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 3AU au plan.

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre IV est :

La zone A délimitée par un tireté et repérée par l'indice A au plan.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :

La zone N délimitée par un tireté et repérée par l'indice N au plan.

Elle comprend un secteur Na délimité par un tireté plus fin.

Elle comprend un sous-secteur Nac délimité par un tireté plus fin.

Elle comprend un sous-secteur Nar délimité par un tireté plus fin.

Elle comprend un secteur Nb délimité par un tireté plus fin.

Elle comprend un secteur Nd délimité par un tireté plus fin.

Elle comprend un secteur Nr délimité par un tireté plus fin.

Ces zones incluent, le cas échéant, tels que figurant sur les documents graphiques du PLU :

- Les espaces boisés classés.
- Les secteurs inondables.
- Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général.
- Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.
- Le patrimoine bâti et paysager à protéger et à conserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.
- Les principes de prolongement de voies.
- Les voies modes actifs (piétons, cycles) et les sentiers piétons à créer ou préserver.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

ARTICLE 4 - RAPPEL DES DISPOSITIONS PRISES PAR ARRETE MUNICIPAL

L'édification de clôtures est soumise à une déclaration préalable prévue à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 25/10/2012.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES

Dans les secteurs concernés par un aléa, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Dans ce cas, le pétitionnaire doit être en mesure de justifier de la prise en compte du risque concerné.

Risque d'inondation

La commune est soumise à un risque d'inondation, notamment avec la présence du Réal Martin et du Réal Collobrier. Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) a été prescrit le 26/11/2014. Ce PPRI, dont la fonction est de délimiter les périmètres des zones inondables de la commune et de définir les prescriptions d'occupation du sol qui en résultent à travers un règlement, est en cours d'élaboration et n'a pas été approuvé à ce jour. Par arrêté préfectoral du 25/10/2017, le délai d'approbation du PPRI est prorogé jusqu'au 26/09/2019.

Dans l'attente de l'approbation du PPRI, la cartographie à prendre en compte est celle de l'aléa inondation intégrée dans le rapport de présentation et dont la représentation cadastrale figure en gris foncé et gris clair sur les documents graphiques. Les parties de territoire

correspondant à l'aléa fort sont représentées en gris foncé, les zones touchées par un aléa de moindre importance sont représentées en gris clair.

Dans les secteurs concernés par l'aléa inondation, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve du respect des prescriptions spécifiques édictées dans chaque zone du règlement.

En complément, il convient de respecter des règles applicables à l'ensemble du territoire, relatives aux marges de recul.

Règles applicables sur l'ensemble du territoire

Marges de recul (à proximité des berges, ou des axes d'écoulement à défaut de berges)

Toute nouvelle construction susceptible d'être autorisée dans la zone ne peut être implantée à moins de :

- 30 mètres comptée de part et d'autre du haut de berge pour le Réal Martin et le Réal Collobrier.
- 10 mètres comptée de part et d'autre du haut de berge pour les autres cours d'eau, vallats, vallons secs et talwegs.

A défaut de berge identifiée, les marges de recul seront comptées à partir de l'axe d'écoulement du cours d'eau, vallat, vallon sec et talweg.

Dans ces marges de recul, toute construction, installation nouvelle et mouvements de terre significatifs (déblais, remblais) sont interdites.

Toutefois, ces marges de recul peuvent être ramenées à 10 mètres pour le Réal Martin et le Réal Collobrier, et à 5 mètres pour les autres cours d'eau pour les constructions et pour les exceptions citées ci-après et/ou sous réserves :

- Que le terrain concerné ne soit pas situé dans un secteur d'aléa fort ;
- D'une justification de la stabilité des berges (produire une étude géotechnique ou un dossier loi sur l'eau, en fonction des obligations réglementaires) ;
- Cependant, des adaptations seront possibles en fonction de la nature du talweg.

Ces adaptations pourront être possibles pour les exceptions suivantes :

- Les ouvrages d'infrastructures, les réseaux aériens ou enterrés, les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, dans la mesure où leur implantation est techniquement justifiée à cet emplacement et sous réserve de dispositions constructives appropriées aux risques garantissant la non aggravation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes.
- Les ouvrages de franchissement (pont, ponceau, ...), à condition que leur implantation n'aggrave pas la vulnérabilité sur les biens et les personnes.
- Les travaux et aménagements liés à la gestion du cours d'eau, à condition qu'ils n'aggravent pas la vulnérabilité sur les biens et les personnes.
- Les travaux et aménagements nécessaires à la mise aux normes des constructions et installations existantes, sans augmentation de la capacité d'accueil.
- Les changements de destination, à condition qu'ils n'aggravent pas la vulnérabilité sur les biens et les personnes.

- Les clôtures à condition qu'elles garantissent la transparence hydraulique (exemple : mur bahut de 0,20 m de hauteur maximale, surmonté d'une grillage de maille 15 x 15 cm ou de barreaux espacés de 10 cm minimum) et que leur implantation ne soit pas perpendiculaire au sens du courant (sauf exceptions dûment justifiées).

Risque de feux de forêts

La commune est soumise au risque de feux de forêts, mais elle n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risque d'Incendie de Forêt (PPRIF). A ce titre, une cartographie relative aux feux de forêts est annexée, à titre informatif, dans le rapport de présentation du PLU. Par ailleurs, les recommandations du Service d'Incendie et de Secours du Var sont annexées au présent règlement.

En outre, il est rappelé que les obligations en matière de débroussaillage, notamment celle fixée par l'article L. 322-3 du code forestier, concernent les terrains situés à moins de 200 mètres des espaces à caractère boisé, notamment :

- Les abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie. »
- Les « terrains situés dans les zones urbaines » du PLU.

A ce titre, la carte des secteurs soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) constitue la pièce annexe n°5.13.

En complément, le dossier d'annexes (Pièces n° 5.10 et 5.11) du PLU intègre les arrêtés préfectoraux :

- Du 30 août 2012, portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en EBC sous certaines conditions (Pièce n° 5.10). A ce titre, il est rappelé que la présence d'EBC n'est pas une contrainte pour le débroussaillage obligatoire.
- Du 30 mars 2015, portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé pour le département du Var (Pièce n° 5.11).

Risque de mouvement de terrain et de retrait gonflement des argiles

La structure géologique des sols met en évidence une possible sensibilité de certains secteurs aux mouvements de terrains (éboulements de falaise ou glissement de terrain, y compris suite à un phénomène possible d'érosion marine), sans qu'aucun événement majeur ni étude technique détaillée ne l'ait démontré.

En outre, la commune est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles. A ce titre, le porter à connaissance et la cartographie qui lui est associée, identifiant les secteurs de la commune soumis à un aléa faible, est annexé au dossier de PLU. (Pièce n° 5.7).

Risque sismique

La commune est concernée par le risque sismique. Le porté à connaissance de l'Etat, annexé au PLU (Pièce n° 5.8), indique qu'elle se situe dans une zone de sismicité faible. A ce titre, de nouveaux textes réglementent la prise en compte du risque :

- Deux décrets du 22 octobre 2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

- Un arrêté du 22 octobre 2010, relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments.

Selon le décret du 22 octobre 2010, les bâtiments de la classe dite "à risque normal" se répartissent en quatre catégories d'importance :

- La catégorie 1 concerne les bâtiments dont la défaillance présente un risque minime pour les personnes et l'activité économique.
- La catégorie 2 concerne les bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes (habitation individuelle, ERP inférieur à 300 personnes, collectif à usage d'habitation, commercial ou de bureaux de moins de 300 personnes, parc de stationnement, bâtiments industriels de moins de 300 personnes).
- La catégorie 3 concerne les bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour la sécurité des personnes et en raison de leur importance socio-économique (établissements scolaires, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux et bâtiments industriels de plus de 300 personnes, établissements sanitaires et sociaux, centre de production d'énergie).
- La catégorie 4 concerne les bâtiments dont la performance est primordiale pour la sécurité civile, la défense et le maintien de l'ordre public (centre de secours, bâtiment de la défense, aéroports, aérodrome civil, bâtiment de production et de stockage de l'eau potable, ...).

Les bâtiments situés en zone de sismicité 2 doivent répondre aux normes suivantes :

Catégorie bâtiments	1	2	3	4
Règles en zone 2	Aucune exigence		Euro Code 8	Euro Code 8

La conception des structures selon l'Euro Code 8 correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. Les objectifs de dimensionnement parasismique sont la sécurité des personnes ainsi que la limitation des dommages causés par un séisme.

Risque de transport de matières dangereuses

La commune est concernée par le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) par voie routière le long de la RD12, de la RD14 et, pour partie (amorce), de la RD412, qui sont des axes très fréquentés.

ARTICLE 6 - REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Application des règles des lotissements

Conformément à l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivants :

- La date de non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Par ailleurs, conformément à l'article L 442-9 du code de l'urbanisme :

"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." (...)

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le PLU qui s'appliquent.

Application de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même 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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose* ».

ARTICLE 7 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, les nécessités techniques ou le caractère des constructions avoisinantes et concernant les articles 4 à 9 du présent règlement.

ARTICLE 8 - RECONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sous réserve d'un motif de sécurité publique ou si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Peut également être autorisée, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre résultant d'un risque identifié par un document réglementaire (PPR ou autre), la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles de ce document.

ARTICLE 9 – DOCUMENTS ANNEXES AU PLU

Les autorisations d'urbanisme doivent se conformer aux dispositions des documents qui figurent en annexes au plan local d'urbanisme :

- Les servitudes d'utilité publique (Pièce n° 5.3).
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain (Pièce n° 5.1).
- Les périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement.
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés (Pièce n° 5.2).
- Le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aérodrome de Cuers-Pierrefeu (Pièce n° 5.5).
- Le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI - Pièce n° 5.9).
- Les bois ou les forêts relevant du régime forestier.
- Le zonage d'assainissement, le zonage pluvial, les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.

ARTICLE 10 - LEXIQUE

Il est rappelé que les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions ci-après du lexique.

Arbre à haute tige

Tout arbre à haute tige résineux, feuillu ou fruitier qui s'élève à une hauteur minimum de 1,80 mètre et dont la circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol atteint au minimum 15 centimètres.

Accès

L'accès correspond :

- Soit à la limite (telle que portail ou porte de garage) donnant directement sur la voie.
- Soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Activité Agro-sylvo-pastorale

Activité de production qui peut associer pastoralisme (élevage pratiqué sur des pâturages) et agriculture à un environnement soit forestier soit arboricole.

Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire voie.

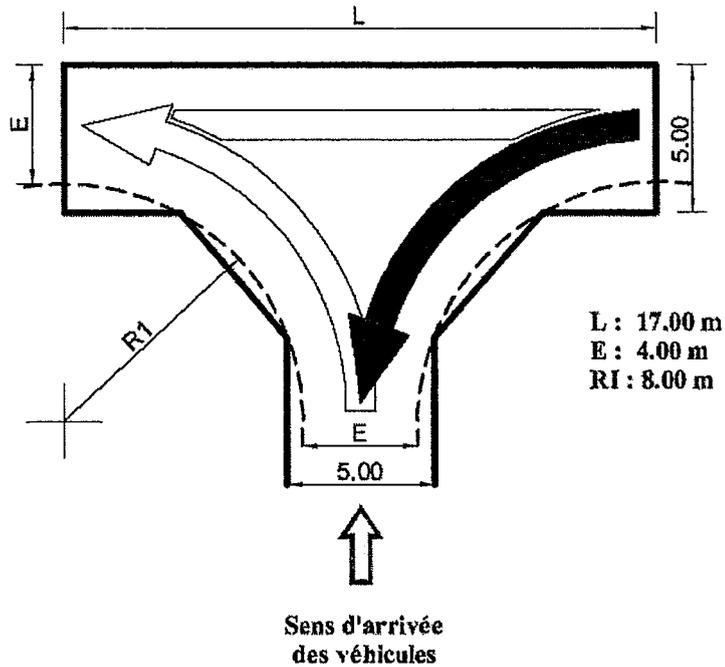
Affouillements et exhaussements de sol

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

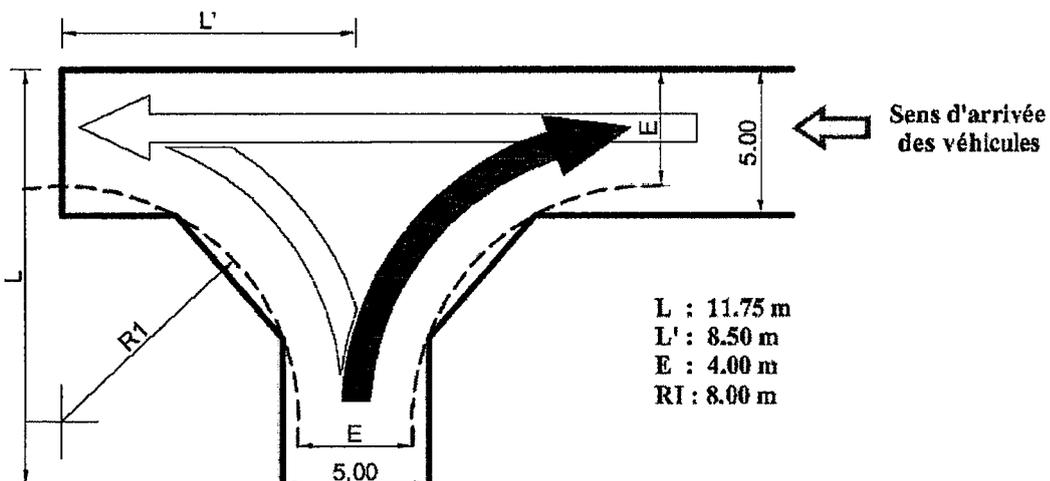
Aire de retournement

L'aire de retournement permet une circulation plus facile des véhicules au quotidien et facilite la mise en œuvre et le repli éventuel des moyens de secours, réalisée sous forme de placette circulaire, un T ou un L de retournement.

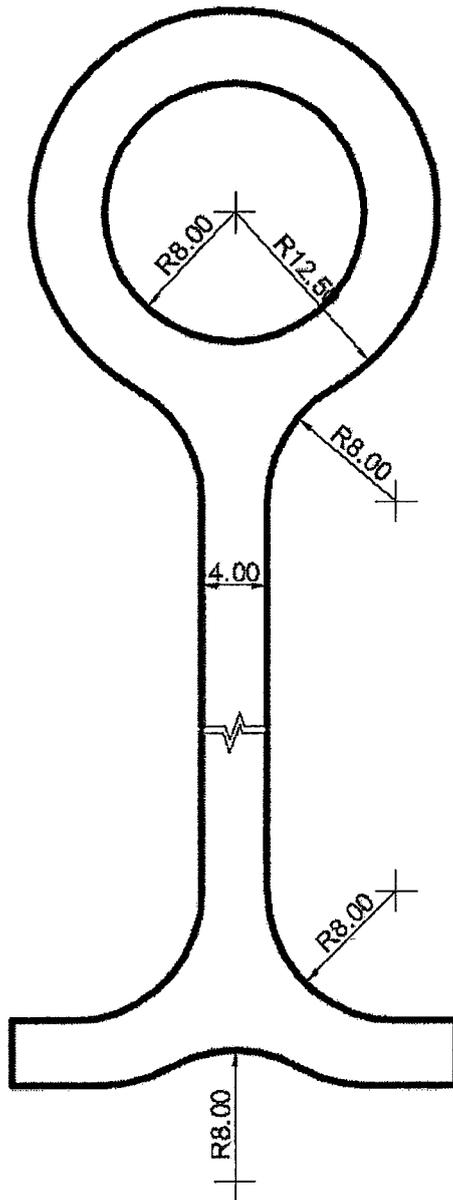
Voie en impasse en forme de T en bout.



Voie en impasse en forme de L en bout.



Voie en impasse avec rond point en bout.



Ech : 1/400

Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines. Il est fixé :

- Soit par un plan d'alignement.
- Soit par un alignement individuel.

Annexes

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

Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : ateliers, abris bois, abris de jardin, piscines et locaux liés, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos,

Les annexes ne sont pas considérées comme des lieux de vie et les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Attique

Dernier étage qui termine le haut d'une construction et qui a une superficie inférieure à celles de l'étage inférieur.

Balcon

Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close. Il se distingue, dans sa destination, de l'annexe dans la mesure où il est destiné à abriter en priorité des personnes (logements, bureaux, équipements, ...) et des activités (économiques, agricoles, sportives, culturelles, ...).

Bâtiments techniques (zone agricole)

Les bâtiments techniques comprennent tous les bâtiments nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole (à l'exception de ceux à usage d'habitation), y compris ceux destinés à la commercialisation des produits de l'exploitation (serres et locaux de préparation).

Cabanisation

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

Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Carrière

Sont considérées comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du code minier ainsi que les affouillements de sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Chaussée

Partie d'une voie destinée à la circulation des véhicules.

Clares-voies

Clôture ou garde-corps ajouré, fait de pièces disjointes.



Exemples de dispositifs à claires-voies

Clôture

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue, en revanche, pas une clôture, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité-espace cultivé.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable (Cf. Article 4 du chapitre 2 du titre 1). Le règlement distingue :

- Le cas général : les bâtiments (construction principale et annexes).
- Les cas particuliers : autres constructions (piscines, murs, clôtures, terrasses, plateformes, etc.).

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Sont considérées comme des constructions existantes régulièrement édifiées :

- Les constructions réalisées avant la généralisation du permis de construire (par la loi du 15 juin 1943).

- Les constructions n'étant pas soumises à autorisation à la date à laquelle elles ont été réalisées mais conformes aux règles de fond en vigueur.
- Les constructions édifiées conformément à l'autorisation délivrée.

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Cependant, ces dispositions ne sont pas applicables :

1°) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente.

2°) Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

3°) Lorsque la construction est située dans un parc national créé ou dans un site classé, dans les conditions prévues par le code de l'environnement.

4°) Lorsque la construction est située sur le domaine public.

5°) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire.

6°) Dans les zones à l'intérieur desquelles, en application des plans de prévention de risques naturels prévisibles, toutes les constructions, ouvrages, aménagements et exploitations sont interdits.

Corniche

Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.

Débord aval (génoise)

Partie inférieure de la toiture, implantée en avancée par rapport à l'alignement de la façade, limitée à 0,60 cm de débord.

Desserte

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui lui sont liés, situés hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

Egout du toit

Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau. En cas de toiture terrasse, l'égout du toit correspond au pied de l'acrotère (niveau haut de la dalle de couverture y compris l'étanchéité).

Éléments techniques

Souches de cheminées, édicules d'ascenseur, tourelles d'extraction, ventilation haute, Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC), dispositifs de climatisation et/ou de chauffage, pompes à chaleur (liste non exhaustive).

Emplacements Réservés (ER)

Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. 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. Pour plus de précisions concernant le calcul de l'emprise au sol, il convient de se référer à l'article 4.1 du chapitre 2 du titre 1.

Emprises publiques

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

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des constructions. Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par le code de l'urbanisme.

Espaces verts de pleine terre

Espace libre non bâti, ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagé en espace vert.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondant à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

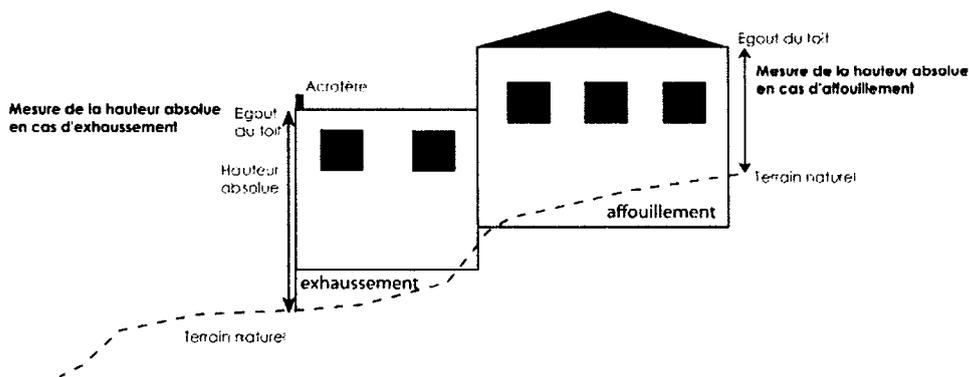
Habitation Légère de Loisirs (HLL)

Une habitation légère de loisirs (HLL), également appelée chalet ou bungalow, est une construction à usage non professionnel, démontable ou transportable, constitutive de logement et destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Une HLL diffère des résidences mobiles de loisirs (ou mobile-homes) par sa dimension qui peut excéder 40 m².

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Pour plus de précisions concernant le calcul de la hauteur totale, il convient de se référer à l'article 4.2 du chapitre 2 du titre 1.



Hors sol (piscine)

Piscine dont la hauteur maximale excède 0,60 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Installations Classées Pour la protection de l'Environnement (ICPE) : soumises à déclaration ou autorisation

Il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, des installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que tous les éléments du patrimoine archéologique.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Un local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Logement de fonction (ou de gardiennage)

Logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le fonctionnement des installations, activités ou équipements.

Mitoyenneté

La mitoyenneté qualifie ce qui est partagé sur deux propriétés, et qui est donc commun à chacune des deux entités. La mitoyenneté désigne ainsi la séparation entre les deux fonds (clôture, chemin, haie...)

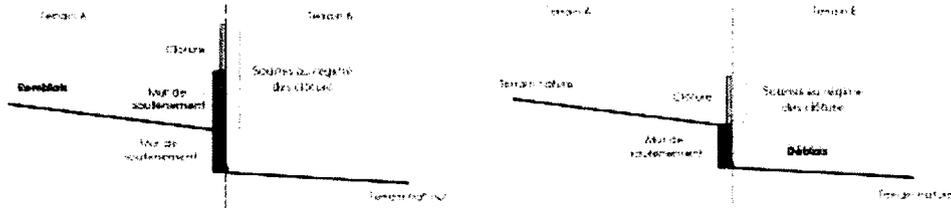
Mur de soutènement

Un mur de soutènement est un ouvrage qui a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols ne sont pas au même niveau.

Lorsque celui-ci est situé en limite séparative, il peut être assujéti aux dispositions relatives aux clôtures dès lors qu'il a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété lors

d'un remblaiement. La hauteur du mur de soutènement entre alors en compte dans le calcul de la hauteur globale de la clôture.

En revanche, le mur de soutènement qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété lors d'un déblaiement n'est pas assujéti aux dispositions relatives aux clôtures.



Nu de façade

Le nu de la façade désigne la surface unie de la façade, d'après laquelle on détermine la distance d'implantation des constructions à respecter depuis les limites séparatives, les voies publiques, Les génoises et leur déport ne font pas partis du nu des façades.

Résidence mobile de loisir (ou mobile-home)

Sont considérés comme résidences mobiles de loisirs (ou mobile-home), tout véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacé par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. Une Résidence Mobile de Loisirs (ou mobile-home) devient une HLL dès lors qu'elle perd sa mobilité.

Modénature

Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un bâtiment : travail en creux ou en relief, continu (génoises, corniches, moulures, ...) ou répétitif.

Orientation d'Aménagement Programmée (O.A.P)

- « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ». (Code de l'Urbanisme, article L151-6)

-« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment : 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ; 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ; 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ; 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ; 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. » (Code de l'Urbanisme, article L.151-7)

Ordre continu

Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

Panneau solaire (photovoltaïque ou thermique)

Élément permettant d'assurer la conversion de l'énergie solaire en énergie électrique ou thermique. A ce titre :

- Un panneau solaire photovoltaïque produit de l'électricité.
- Un panneau solaire thermique produit de la chaleur.

Parc Résidentiel de Loisirs (PRL)

Les PRL sont des parcs exclusivement réservés à l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) et/ou de Résidences Mobiles de Loisirs (mobil-homes).

Pergola (ou treille)

Structure massive composée de poteaux de bois brut, peint, ou crépi, ou aluminium, encrés au sol, portant des traverses en bois ou aluminium, formant un couvrement à claire voie, adossée ou pas à la façade d'un bâtiment ou d'une construction (mur, ...).

Plate-forme

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les accotements (dont les trottoirs) et les terre-pleins s'ils existent.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.

Rénovation

Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

Restanque

Mur de retenue des terres en pierres sèches.

Saillie

Partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture.

Services publics ou équipements d'intérêt collectif

Les services publics correspondent à des activités d'intérêt général, gérées par ou pour le compte d'une personne publique. Les équipements d'intérêt collectif correspondent à des activités exercées par une personne de droit privé, ayant obligation d'assurer, au moins pour partie, une mission de service public et ayant un lien de subordination à la puissance publique (conventionnement, agrément, concession...). Les services publics et les équipements d'intérêt collectif comprennent les destinations correspondant aux catégories suivantes (liste non exhaustive) :

- Les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent du public.
- Les crèches et haltes garderies.
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire.
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et à l'enseignement supérieur.
- Les cabinets médicaux.
- Les établissements pénitentiaires.
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche et à l'enseignement supérieur), les cliniques, maisons de retraites (EHPAD)...
- Les établissements d'action sociale.
- Les établissements culturels et les salles d'art et de spectacle.
- Les établissements sportifs.
- Les lieux de culte.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...).
- Les stations d'épuration.

Sol naturel

Il s'agit du sol avant travaux, au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Souche

Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.

Stationnement

Lieu réservé au stationnement des véhicules. Les dimensions de toute place de stationnement pour un véhicule léger ne peuvent être inférieures à 5 mètres de profondeur et 2,50 mètres de largeur (en cas d'implantation perpendiculaire ou en épi par rapport à la voie) ou 2,20 mètres (en cas d'implantation longitudinale par rapport à la voie).

Surface de plancher

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

- 1°) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures et fenêtres donnant sur l'extérieur.
- 2°) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.
- 3°) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.
- 4°) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre.
- 5°) Des surfaces de plancher des combles non aménageables.
- 6°) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.
- 7°) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que les logements sont desservis uniquement par une partie commune.
- 8°) D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Talus

Partie de terrain en pente inclinée, aménagée par des travaux de terrassement.

Terrain (ou unité foncière, ou tènement)

Ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire.

Toitures

La toiture en pente correspond à une couverture comportant un ou plusieurs pans inclinés.

La toiture-terrasse correspond à une couverture quasiment plate.

Tropézienne

Terrasse de toit, aménagée en remplacement d'une partie de la toiture.

Unité foncière (ou terrain)

Parcelle ou regroupement de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, sur lesquelles porte l'autorisation de construire ou d'occupation du sol.

Voies

Sont considérées comme voies au sens du présent règlement, les voies publiques ou privées existantes ou à créer, ouvertes à la circulation des véhicules et des personnes, desservant une ou plusieurs propriétés.

- Une voie publique est une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voies ferrées) et appartenant au domaine public de la collectivité (État, commune, département) qui en est propriétaire. Elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs.
- Une voie privée se distingue de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Elle correspond, en général, à une voie appartenant à une personne privée ouverte à la circulation publique, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux.
- Les voies privées non ouvertes à la circulation automobile publique sont assimilées à une limite séparative.
- Les voies privées ouvertes à la circulation publique sont assimilées à un alignement.

ARTICLE 11 – DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations et sous-destinations des constructions sont définies dans les tableaux ci-après. Le contrôle des changements de destination porte sur les destinations et non sur les sous-destinations. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation agricole et forestière (suite) Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Commerce et activités de services	Restauration Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cela comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cela comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cela comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public Recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cela recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cela recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics et aux équipements d'intérêt collectif

Sous réserve du respect des dispositions mentionnées à l'article 2 (section 1) de chaque zone, les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics et aux équipements d'intérêt collectif (CINASPIC) sont autorisés dans chaque zone.

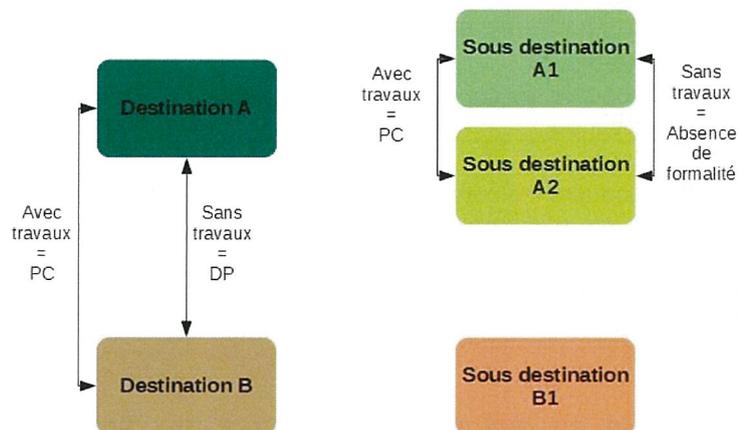
En outre, les règles définies dans la section 2 de chaque zone ne s'appliquent pas aux CINASPIC, à l'exception de l'article 7 relatif aux stationnements, où des aires de stationnement en nombre suffisant doivent être aménagées pour le fonctionnement des équipements et services précités.

Pour mémoire, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ». A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ».

Contrôle des changements de destinations

Le contrôle des changements de destination porte sur les destinations et non sur les sous-destinations. Les locaux accessoires sont réputés avoir les mêmes destinations et sous-destinations que le local principal.

Régime d'autorisation pour les changements de destinations et sous-destinations



CHAPITRE 2 - MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES

ARTICLE 1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

1.1 – Catégories de destinations et de sous-destinations

Cf. Dispositions générales (chapitre 1, article 11).

1.2 – Espaces boisés classés (EBC)

Le classement en EBC sur les documents graphiques interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

ARTICLE 2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Catégories de destinations et de sous-destinations

Pour plus de précisions, il convient de se référer aux "Dispositions générales" (chapitre 1, article 11).

2.2 – Isolement acoustique des constructions.

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres des routes départementales

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, les arrêtés préfectoraux du 27 mars 2013 et du 01 août 2014 ont délimité sur la commune de Pierrefeu, les tronçons affectés par les nuisances sonores causées par la RD 14 et la RD 12, infrastructures classées à grande circulation. Ceux-ci sont reportés sur les documents graphiques, conformément à la légende.

Dans ces tronçons, les mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs figurant dans l'arrêté seront exigées lors de toute demande de permis de construire concernant les habitations :

- Sur une profondeur de 100 m. de part et d'autre de la RD 12 classée en catégorie 3, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche (le tronçon concerné étant situé entre la fin de l'agglomération et la limite communale avec Hyères),
- Sur une profondeur de 100 m. de part et d'autre de la RD 14, classée en catégorie 3, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche (le tronçon concerné étant situé entre la limite communale avec Cuers et le début de l'agglomération),

- Sur une profondeur de 30 m. de part et d'autre de la RD 14, classée en catégorie 4, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche (le tronçon concerné étant situé entre le début de l'agglomération et la RD 12).

L'isolement acoustique à prévoir dans ces secteurs est précisé dans les arrêtés préfectoraux du 27 mars 2013 et du 01 août 2014 qui sont annexés au dossier de PLU (pièce n°5.2).

Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

La révision du plan d'exposition aux bruits (PEB) de l'aérodrome de Cuers-Pierrefeu a été approuvée par l'arrêté préfectoral du 11 août 2017. Le PEB a délimité 4 zones (A, B, C et D) selon les degrés de gêne sonore. Il définit les modalités de construction de chacune de ces zones :

-La zone A ("bruit fort") où toute construction est interdite (hormis celles liées à l'aéroport.

-La zone B ("bruit fort") dans laquelle il n'est pas possible d'accroître l'urbanisation.

-La zone C ("bruit modéré") où un habitat dispersé peut être autorisé sous conditions.

-La zone D ("bruit moins sensible") où les constructions font l'objet d'une isolation acoustique.

L'arrêt préfectoral du 11 août 2017. est annexé au dossier de PLU (pièce n°5.5).

En outre, en matière de sécurité relative à la circulation aérienne, le Plan de Servitudes Aéronautiques (PSA) définit les servitudes destinées à assurer la sécurité des approches et des décollages des aéronefs aux abords des aérodromes et à faciliter la maintenance des équipements de ceux-ci. Le PSA impose notamment des règles de hauteur des bâtiments érigés à proximité.

2.3 – Affouillements et exhaussements du sol.

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et à l'accès des constructions et installations.

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

En outre, les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles définies dans la section 2 chaque zone.

2.4 – Constructibilité interdite le long des grands axes routiers

En dehors des espaces urbanisés de la commune, de part et d'autre de l'axe des RD12, RD412 et RD14 (dans leurs parties reliant les communes de Cuers et d'Hyères) et des futures voies de contournement Nord et Sud de la commune, s'appliquent les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. A ce titre, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres à compter de l'axe de ces routes départementales classées à grande circulation et dans une bande de 100 mètres à compter de l'axe des futures voies de contournement Nord et Sud.

Toutefois, conformément à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme, cette interdiction ne s'applique pas :

- « 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

En outre, conformément à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article L.111-6 ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, sont justifiées et motivées au regard notamment « des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Enfin, conformément à l'article L.111-10 du code de l'urbanisme : « Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée. »

ARTICLE 3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

3.1 – Mixité sociale dans les zones US, 2AU et 3AU

Dans la zone US, 2AU et 3AU, tout programme ou opération devra affecter au moins 40% du nombre total de logements à des logements aidés :

- 15% seront destinés des logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, ou tout dispositif équivalent qui s'y substituerait),
- 25% seront destinés à des logements en accession maîtrisée à la propriété.

Le cas échéant, le nombre de logements aidés exigé est arrondi au nombre supérieur.

ARTICLE 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - Emprise au sol des constructions

Le terme « constructions » recouvre à la fois le cas général (bâtiments) et de nombreux cas particuliers, tels que (liste non exhaustive) :

- Les HLL,
- Les éoliennes,
- Les pylônes, poteaux et statues,
- Les piscines,
- Les serres,
- Les murs constitutifs d'un bâtiment,
- Les caveaux et les monuments funéraires,
- Les terrasses ou les plateformes, (dont la hauteur calculée à partir du sol naturel avant travaux est supérieur à 60 centimètres inclus)
- Les ouvrages d'infrastructures, etc.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. 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, des encorbellements ou tout autre dispositif de soutien.

En outre :

-Sont exclues de l'emprise au sol, si elles n'excèdent pas 60 cm (inclus) au-dessus du terrain naturel avant travaux :

- Les bassins de rétention maçonnés.
- Les terrasses et/ou dalles non couvertes et non fermées, sans système de garde-corps,
- Les voies internes, les rampes et les trémies d'accès (sous-sol) aux constructions.

-Sont exclues de l'emprise au sol :

- Les constructions liées aux aménagements paysagers et ludiques de type murets, restanques, jeux d'enfants, cheminements piétons, ...
- Les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, ...) permettant l'accessibilité aux constructions.

-A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

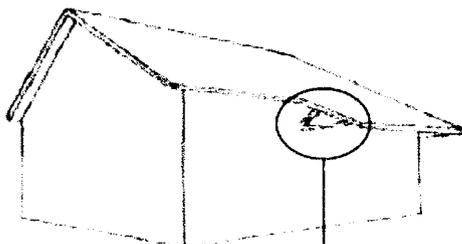
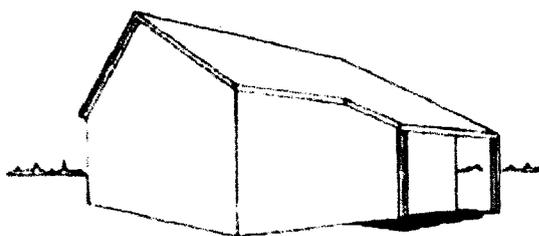
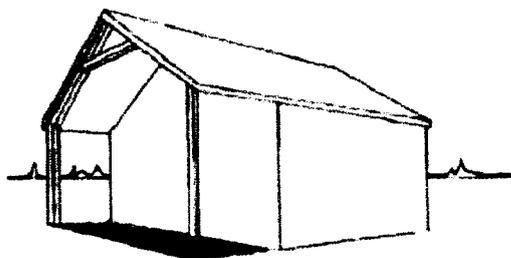
- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus).
- Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages).
- Les constructions non totalement closes (auvents et abris de voiture couverts par des toitures imperméabilisées ; ...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (corbeaux ; ...).
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (balcons ; oriels ; coursives ; ...).
- Les terrasses, rampes d'accès aux constructions, ..., dans la mesure où leur hauteur au-dessus du sol naturel avant travaux est supérieure à 60 cm.
- Les piscines, toute hauteur confondue.

-De plus, les règles relatives à l'emprise au sol ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

-Les illustrations présentées en pages suivantes permettent d'identifier les débords et surplombs inclus dans l'emprise au sol, ou ceux qui en sont, à l'inverse, exclus.

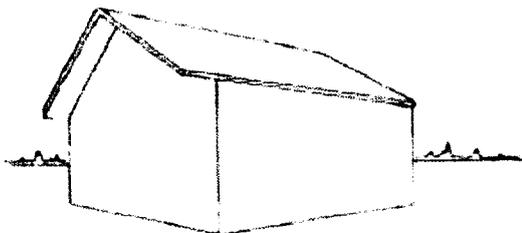
DEBORDS

INCLUS DANS ES



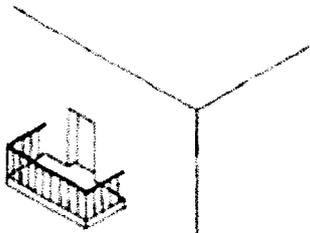
encorbellement

EXCLUS

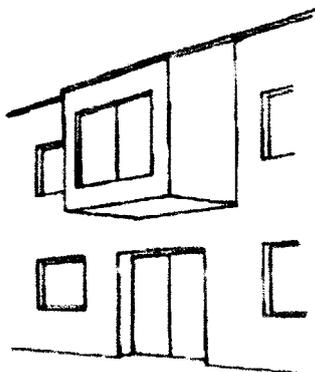


INCLUS DANS ES

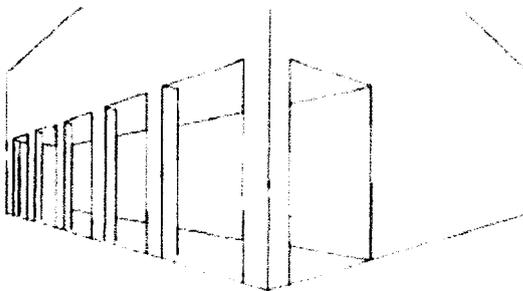
les balcons



les oriels

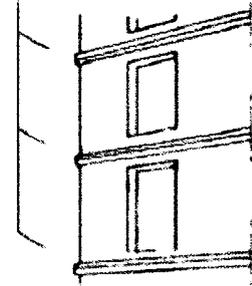


des immeubles comportant des arcades

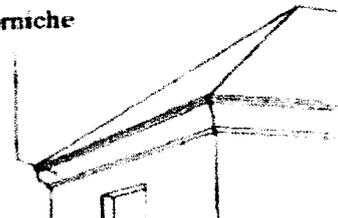


EXCLUS

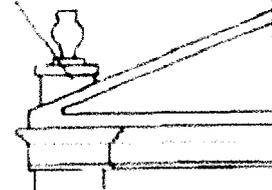
bandeaux



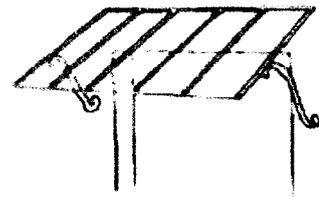
corniche



acrotère



marquise



M
O
D
É
N
A
T
U
R
E

-La notion d'emprise au sol reste toutefois applicable :

- **Pour la détermination du champ d'application et du régime des autorisations d'urbanisme**

C'est à la définition de l'emprise au sol figurant à l'article R420-1 du code de l'urbanisme qu'il convient de se référer pour déterminer le régime des autorisations d'urbanisme applicable en vertu des articles R420-1 à R421-9 du code de l'urbanisme et notamment pour déterminer si les travaux relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable.

- **Pour le recours à un architecte :**

C'est également à la définition de l'emprise au sol figurant à l'article R420-1 du code de l'urbanisme qu'il convient de se référer pour déterminer si le projet entraîne la nécessité de recours à un architecte sur le fondement de l'article R431-2 du code de l'urbanisme qui dispose que :

« (...) ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

a) Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés ;

b) Une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas huit cents mètres carrés ;

c) Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas deux mille mètres carrés. »

4.2 - Hauteur des constructions

a) Conditions de mesure des hauteurs

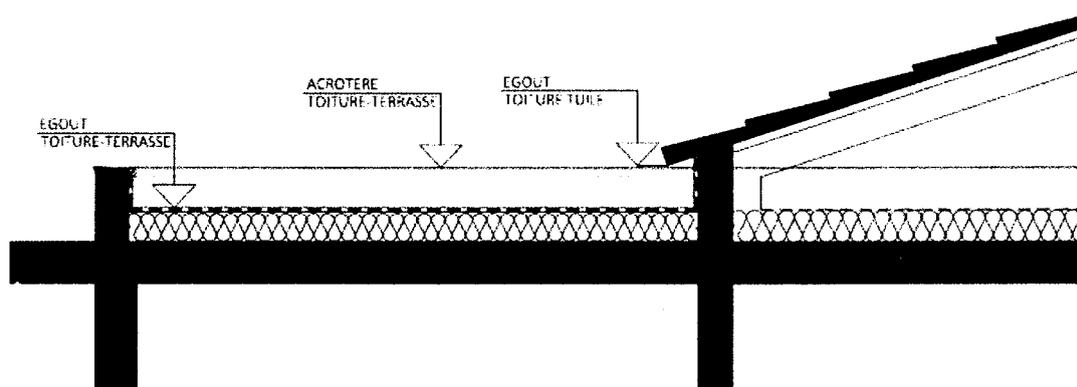
La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux ou excavé (dans le cas de terrains en pente), à la date du dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre en compte est précisé au b) ci-après. Les éléments ou installations techniques qui sont exclus de la hauteur sont précisés au c) ci-après.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des excavations ne peut excéder 2,50 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs qui dénaturent la topographie des sites.

Les hauteurs maximales indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

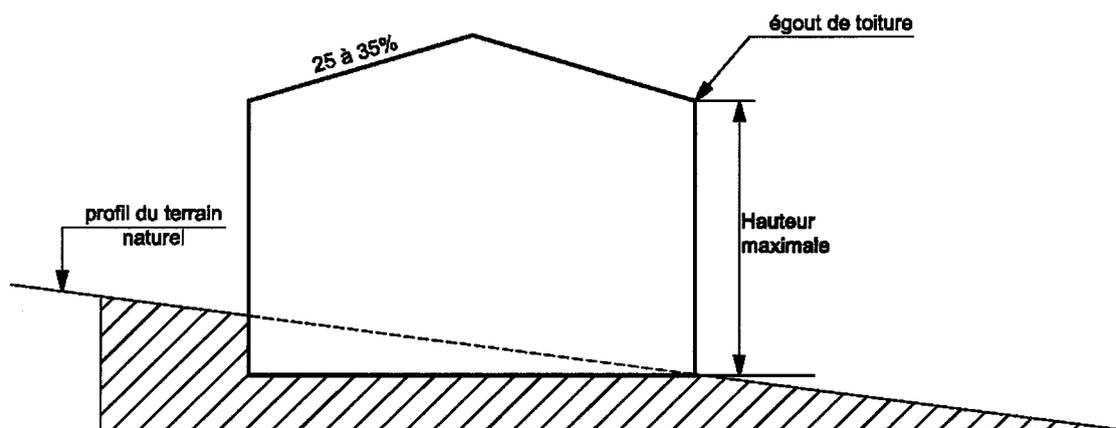
b) Hauteur totale

- **Lorsque la construction est recouverte d'une toiture en pente**, la hauteur totale doit être mesurée à l'égout du toit. Dans ce cas, cette hauteur maximale ne se mesure pas sur un mur pignon.
- **Lorsque la construction est recouverte d'une toiture-terrasse**, la hauteur totale doit être mesurée au pied de l'acrotère (niveau haut de la dalle de couverture y compris l'étanchéité). En outre, la hauteur maximale de l'acrotère ne peut excéder 1 mètre.

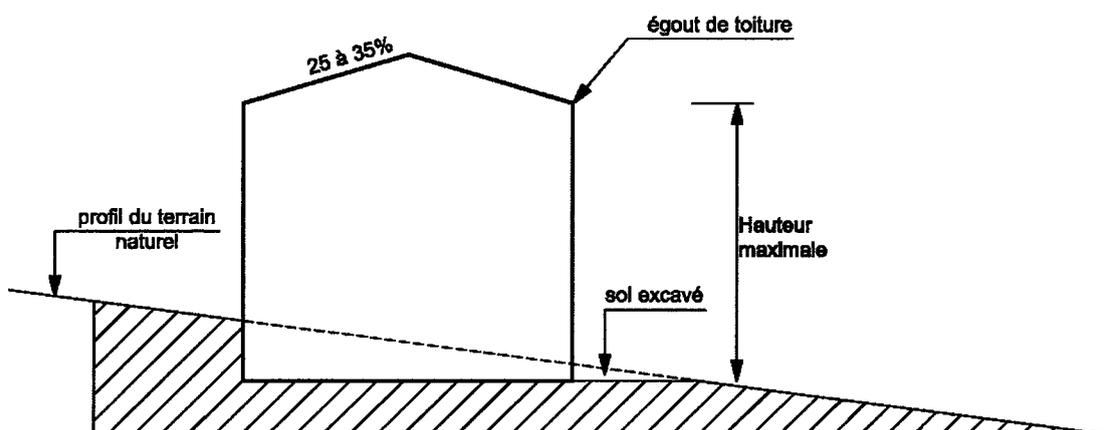


c) Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur totale :

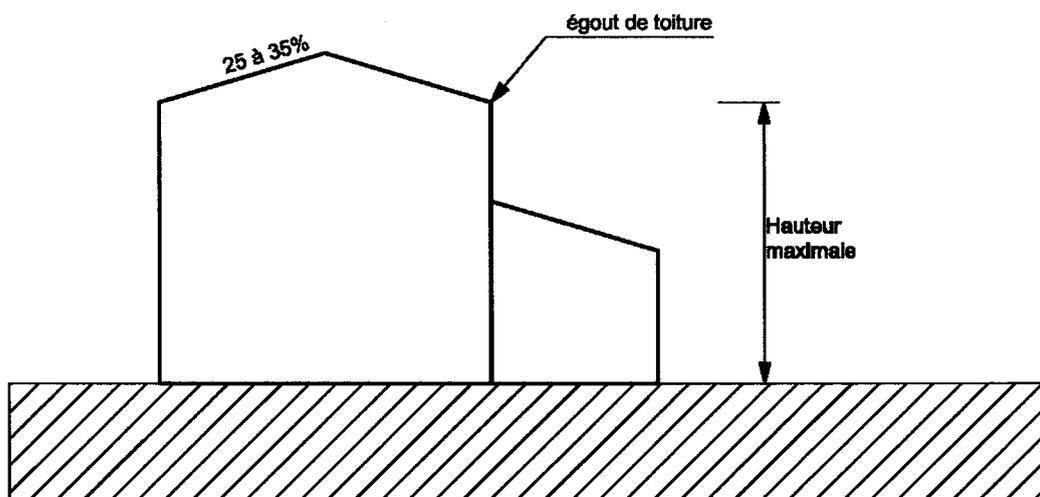
- Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, auvents, brise-soleil, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, ...).
- Les éléments de décors architecturaux et les garde-corps.



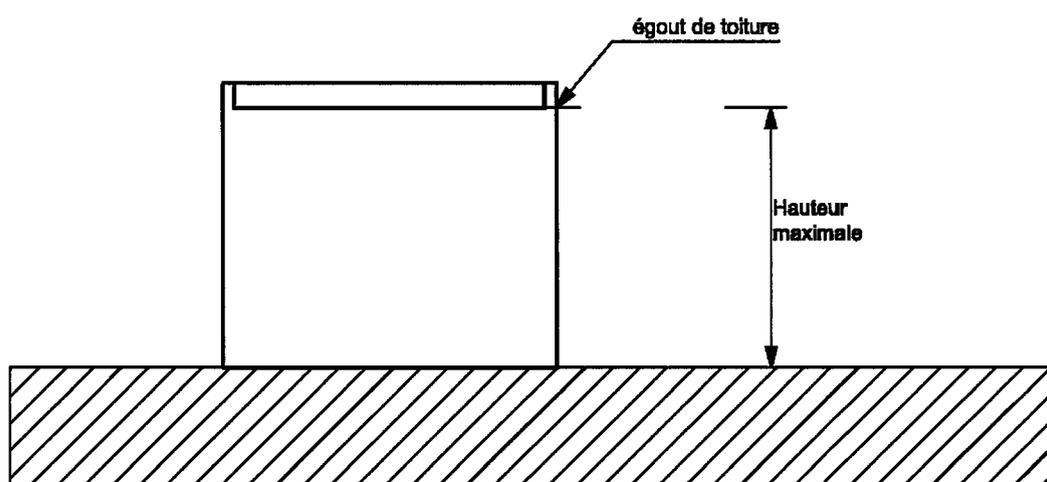
cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain naturel



cas d'une construction avec sol excavé



cas d'une construction avec une toiture à plusieurs pentes



cas d'une construction avec une toiture terrasse

ARTICLE 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 – Dispositions générales

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

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

5.2 – Dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions soumises au règlement du PLU et des règlements des lotissements, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. Sont pris en compte, pour l'application de ces dispositions :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture.
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les pompes à chaleur.
- Les brise-soleils.

Cela ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

En outre, pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants, dans la limite de 30 centimètres d'épaisseur, il ne sera pas fait application des articles 4.2 du règlement de chaque zone, relatifs aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété.

Selon la nature et l'ampleur des travaux, l'autorisation spéciale est délivrée soit par le Ministre chargé des sites, soit par le Préfet du département.

5.3 – Sites inscrits

L'inscription concerne des sites méritant d'être protégés mais ne présentant pas un intérêt suffisant pour justifier leur classement, ou constitue une mesure conservatoire avant classement. La colline de Sainte Croix, sur laquelle est localisée, à son sommet, la chapelle du même nom, est identifiée comme un site inscrit (n°93183016).

Conformément à l'article L. 341-1 du code de l'environnement, l'inscription entraîne l'obligation pour les intéressés (propriétaires, pétitionnaires,) de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'entretien normal sans avoir avisé, quatre mois à l'avance,

l'administration de leur intention. Cette déclaration préalable est adressée au Préfet du département, qui recueille l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

5.4 – Dispositions particulières au patrimoine bâti

Le règlement identifie le patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. Cette identification, localisée sur les documents graphiques sous la forme d'une étoile rouge et d'un numéro, est détaillée dans le tableau en page suivante.

Tous les travaux réalisés sur les constructions et espaces publics identifiés, doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- De leurs caractéristiques historiques ou culturelles.
- De leur composition, leur ordonnancement et leur volumétrie.
- Des matériaux et des modalités constructives d'origine.

Sauf contraintes techniques fortes liées à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques.

En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié comme devant être protégé.

Les travaux sur les constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie, ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble. Il convient :

- De conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénatures, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. 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 architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitutions des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites).
- D'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptée.
- De mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.
- De préserver les espaces libres et la composition paysagère du site (jardins, cour, parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspectives, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...) qui forment un ensemble cohérent indissociable du bâti.
- De conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocailles, ...).
- D'assurer aux accès un traitement de qualité, cohérent avec l'ensemble répertorié.

Tableau d'identification du patrimoine bâti

PATRIMOINE BATI URBAIN		
n°	identification	localisation
1	Hôtel de ville	Place Urbain Sénès
2	Ecole primaire « Anatole France »	Avenue des Poilus
3	Ecole maternelle	Place Estienne d'Orves
4	Le Château	Rue du Moulin
5	Pavillon Le Beltrude	Centre hospitalier
6	Chapelle de Sainte Croix	Colline de Pierrefeu
7	Eglise Saint Jacques Le Majeur	Place du XV ^{ème} Corps
9	Ancienne école communale	Hameau de La Portanière
10	Pavillon La Kouba	Lieu dit la Pellegrine
11	Chapelle Saint Jean	Hameau de Saint Jean
12	Chapelle Saint François de Paule	Centre hospitalier
ESPACES PUBLICS ET PATECS		
n°	identification	localisation
13	Place Urbain Sénès	
14	Place Gambetta	
15	Place de la Concorde	
16	Place du XV ^{ème} Corps	
17	Place André Malraux	
18	Place de La Portanière	Hameau de La Portanière
19	Patec de Saint Jean	Hameau de Saint Jean
20	Patec des David	Hameau de David
21	Patec de Bauvais	Hameau de Beauvais
22	Patec des Vidaux	Hameau des Vidaux
23	Patec des Platanes	Hameau des Platanes
PATRIMOINE BATI AGRICOLE		
n°	identification	localisation
24	<i>Bastide et pigeonnier</i>	<i>Domaine de la Deydière</i>
36	<i>Monument aux héros du Dixmude</i>	<i>Parking du Dixmude</i>

5.5 – Dispositions particulières au patrimoine paysager

Le règlement identifie le patrimoine paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. Cette identification, localisée sur les documents graphiques sous la forme d'une étoile verte et d'un numéro, est détaillée ci-après.

D'une manière générale, les travaux engagés à proximité ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente. De même, les arbres remarquables en mauvais état phytosanitaire ou présentant un risque avéré pour la sécurité des personnes et des biens (risque de chute, notamment) pourront être remplacés par des sujets de même essence et de qualité équivalente.

En outre tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément que le PLU a identifié comme devant être protégé doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Tableau d'identification du patrimoine paysager

PATRIMOINE PAYSAGER URBAIN		
n°	identification	localisation
25	Groupement de trois pins parasols	Carrefour des 3 pins
PATRIMOINE PAYSAGER AGRICOLE		
n°	identification	localisation
26	Alignement de platanes	Domaine de la Deydière
27	Ensemble de platanes	Domaine de l'Aumerade
28	Ensemble de platanes	Domaine de Gueiranne
29	Ensemble de platanes	Lieu dit Les Limaçons
30	Ensemble de platanes	Domaine de Saint Marc
31	Ensemble de platanes	Domaine de la Rolande
32	Ensemble paysager	Lieu dit Les Margayettes
33	Ensemble paysager	Domaine du Portanier
34	Ensemble paysager	Domaine des Marronniers
35	Ensemble paysager	Domaine de la Gordonne

5.6 – Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, dans les zones A, le changement de destination des bâtiments ou groupes de bâtiments identifiés sur les documents graphiques est autorisé.

Ces bâtiments sont repérés sur les documents graphiques sous la forme d'une étoile marron et d'un numéro. Ils font l'objet de fiches descriptives annexées au règlement (cf. annexe 2).

Tableau d'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS EN ZONE AGRICOLE		
n°	identification	localisation
1	Bâtiment agricole & garage	Les Moulières
2	Bâtiment agricole & habitation	Les Moulières
3	Bâtiment agricole	Les Moulières
4	Bâtiment agricole	Les Moulières
5	Habitation	La Gordonne
6	Habitation	La Gordonne
7	Habitation & salle de réunion (bureaux)	L'Aumerade
8	Habitation	Château Montaud
9	Habitation & bâtiment agricole (garage)	La Guiranne
10	Habitation & bâtiment agricole (garage)	La Guiranne
11	<i>Maison de Maître</i>	<i>La Gordonne</i>

5.7 – Dispositions particulières au patrimoine archéologique

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques peut provoquer, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Sur la commune de Pierrefeu, une zone archéologique a été définie par arrêté préfectoral n°83091-2010. A l'intérieur de cette zone, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, ainsi que tous les dossiers d'autorisation d'installation ou de travaux divers, d'autorisation d'aménager ou de décision de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte d'Azur, Service régional de l'Archéologie, 21-23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex), afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions fixées par le décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Hors de cette zone, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art. L522-4).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine, (livre V titre III).

En outre, conformément à l'article R.111-5 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, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques"*.

Les extraits de la carte archéologique nationale reflètent l'état présent de la connaissance. Cette liste d'informations ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. Cette liste ne peut pas être considérée comme exhaustive. Les extraits de la carte archéologique nationale et la liste d'informations sont annexés au dossier de PLU (Pièce n°5.6).

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces non bâtis correspondent à la surface du terrain non occupée par :

- Les constructions générant une emprise au sol.
- Les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.
- Les constructions souterraines.
- Les piscines (y compris leurs plages), bassins, plans d'eau, bassins de rétention des eaux pluviales.
- Les terrasses et/ou dalles non couvertes et non closes dont la hauteur calculée à partir du terrain naturel est inférieure à 0,60 centimètres inclus.

Outre les espaces verts et plantés, peuvent être compris dans le calcul des espaces non bâtis :

- Les aires de jeux réalisées en matériaux perméables.
- Les jeux de boules aménagés à cet usage.

- Les aires de stationnement réalisées en dalles alvéolées végétalisées dans la limite de 50% des aires de stationnement imposées à l'article 7 de chacune des zones.
- Les plages de piscines réalisées en caillebotis ou tous autres matériaux perméables.

En matière d'espaces verts et plantés, le règlement recommande la plantation d'espèces végétales herbacées, arbustives et arborescentes locales, adaptées au climat et au sol et peu consommatrices en eau.

En outre, tout arbre à haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence peu consommatrice en eau et non invasive.

Enfin, en bordure du domaine public routier départemental, les propriétaires riverains sont tenus de respecter, pour les plantations, les distances suivantes :

- 3 mètres pour les plantations dont la hauteur à maturité dépasse 2 mètres.
- 2 mètres pour les autres arbres.

Cette distance est calculée à partir de la limite du domaine public routier. Le Département peut, par Arrêté du Président du Département, imposer aux propriétaires, des prescriptions particulières motivées :

- Dans le cadre de la politique d'amélioration de la Sécurité Routière concernant les obstacles latéraux, en imposant une distance minimum pour les nouvelles plantations de 7 mètres du bord de chaussée, selon la configuration des lieux.
- A proximité d'un carrefour ou d'un virage.

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

7.1 – Dispositions générales et modalités

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions des bâtiments existants ou des locaux changeant d'affectation devra être assuré en dehors de voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

Sauf contrainte technique dûment démontrée, les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies et espaces publics.

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération ou dans un rayon de 300 mètres de celui-ci dans les conditions définies par le Code de l'urbanisme.

Pour les projets dont la destination n'entre dans aucune de celles énumérées ci-avant, le nombre d'emplacements des stationnements sera déterminé en fonction de la destination la plus proche par assimilation et compte tenu des particularités propres de sa fréquentation.

Le nombre d'emplacement est arrondi au nombre entier supérieur.

Excepté pour les constructions à usage d'habitation et de bureau, il pourra être exigé la réalisation d'aires supplémentaires de manœuvre et de stationnement pour les véhicules de livraison et de transport, en vue de satisfaire aux besoins propres de ces établissements.

Dans le cas d'augmentation de la surface de plancher d'une construction existante, les aires de stationnement ne pourront être exigées que dans le cadre de la création d'un logement supplémentaire.

Dans le cas de changement partiel ou total de destination de la construction, les aires de stationnement seront calculées en fonction des présentes normes et l'usage nouveau de l'immeuble. Dans la mesure où les besoins nouveaux sont augmentés par rapport à la situation ancienne, les places exigibles seront calculées par différence entre les situations ancienne et nouvelle des parties de construction dont la destination a été modifiée.

7.2 – Normes de stationnement des véhicules motorisés

A l'exception de normes spécifiques précisées à l'article 7 du règlement de chaque zone, les normes de stationnement des véhicules motorisés sont définies dans le tableau ci-dessous.

Destinations	Sous-destinations	Obligations minimales	
		Zones UA & UH	Autres zones
Habitation	Logement	1 place / logement	2 places / logement 1 place visiteur / 5 logements
	Logement social	1 place / logement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Zone UA	Autres zones
	Restauration	Exemptée	1 place / 60 m ² de surface de plancher 1 place / 20 m ² de surface de plancher
	Commerce de gros	Suivant caractéristiques	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Zone UA	Autres zones
	Hébergement hôtelier et touristique	Exemptée	1 place / 30 m ² de surface de plancher
	Cinéma	1 place / chambre Suivant caractéristiques	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Suivant caractéristiques	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'arts et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	1 place / 80 m ² de surface de plancher	
	Entrepôt	Suivant caractéristiques	
	Bureau	Zone UA	Autres zones
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Exemptée	1 place / 20 m ² de surface de plancher
	Exploitation forestière	Suivant caractéristiques	

7.3 - Vélos

L'aménagement d'un local dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les immeubles collectifs d'habitations et/ou de bureaux.

La surface doit représenter au moins 3% de la surface de plancher de l'immeuble collectif d'habitations et 1,5% de la surface de plancher de l'immeuble de bureaux.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Dispositions générales

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le domaine public.

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public et de communications électroniques doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

9.2 – Eau potable

Le raccordement de toute construction au réseau de distribution public est la règle de base. Ce raccordement doit se faire conformément à la réglementation en vigueur. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions autorisées en zone agricole et naturelle, peuvent être alimentées, soit par captage, forage, puits particuliers, ou tout autre ouvrage équivalent.

Ressource privée

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 annuelle

conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine, et à transmettre chaque année au service communal compétent)

Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.), l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

9.3 – Eaux usées

Dans tous les cas, la gestion des eaux usées doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées (ZAEU) annexé au plan local d'urbanisme (Pièce n° 5.4). Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public, suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif. A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé suivant les modalités définies par le service d'assainissement non collectif intercommunal.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). La superficie du terrain d'assiette de la construction doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement autonome en respectant les prescriptions des réglementations en vigueur, notamment l'éloignement des limites du terrain, des puits et forages et l'exclusion des zones trop pentues.

9.4 – Eaux pluviales et ruissellements

Dans tous les cas, la gestion des eaux de ruissellement doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales (ZAEP) annexé au plan local d'urbanisme (Pièce n° 5.4) et notamment les prescriptions de constructibilité interdisant ou soumettant à des conditions particulières l'occupation et l'utilisation des sols dans les zones inondables.

De manière complémentaire, le ZAEP fixe des mesures de prévention contre les inondations par ruissellement, en limitant l'imperméabilisation et en assurant la maîtrise des débits pluviaux. A ce titre, des préconisations sont fixées dans le ZAEP pour tout projet concerné (dimensionnement des bassins de rétention et méthode de calcul). Le ZAEP s'aligne également sur les règles fixées par la Mission Interservices de l'Eau et de la Nature (MISEN) du Var en matière de compensation liée à l'imperméabilisation des sols. Ces règles sont annexées en annexe 3 du règlement.

De manière complémentaire, en cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, des aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales, doivent être réalisés sur l'unité foncière. A défaut d'études spécifiques, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :

$$\text{Volume } V = 100 \text{ Litres} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

9.5 – Ordures ménagères

Les occupations et utilisations du sol concernées doivent respecter les dispositions du règlement de service de collecte des ordures ménagères de la communauté de communes.

9.6 – Défense incendie

Pour toutes les opérations nouvelles, qu'il s'agisse de permis de construire, de permis d'aménager ou de déclaration préalable, suivant la nature et l'activité envisagées ainsi que la localisation du terrain, des dispositifs particuliers normalisés de protections contre les incendies, résultant de l'avis du service compétent, seront demandés. A ce titre, les dispositions du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI, cf. annexe n° 5.9) devront s'appliquer.

De même, l'arrêté municipal du 02 janvier 2020, relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) sur le territoire communal, est intégré dans l'annexe n°5.12. Ces annexes, dont l'annexe 2 relative au recensement des Points d'Eau Incendie (PEI) sur la commune, sont également intégrées dans la pièce n°5.12.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Cette zone correspond au bourg ancien de Pierrefeu. Il s'agit d'une zone dense, principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, mais aussi des commerces et activités de services, des équipements d'intérêt collectif et des services publics, ainsi que d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire qui ont un caractère central.

Elle comprend un secteur UAdix, correspondant au parking du Dixmude et à ses abords immédiats, où une hauteur moins importante est exigée.

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées au commerce de gros,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'entrepôt, autres que celle visées à l'article UA-2.
- Les dépôts de toute nature (matériaux, véhicules, engins, etc.),
- Les ICPE, autres que celles visées à l'article UA-2,
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations Légères de Loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de Loisirs) et R. 111-32 (Camping) du code de l'urbanisme,
- Les exploitations forestières,
- Les carrières.

ARTICLE UA-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone doit respecter les marges de recul fixées à l'article 5 du chapitre 1 du titre 1 du présent règlement (risque d'inondation).

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2.3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les ICPE sont autorisées sous réserve :

- De constituer des activités ou services répondant aux besoins des habitants,
- De ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage,
- Que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

Les entrepôts sont autorisés, à condition d'être rendus nécessaires à une activité commerciale et de service, d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, ou de bureau.

ARTICLE UA-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d’emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l’emprise au sol et de la hauteur sont définies par l’article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 - Emprise au sol.

L’emprise au sol n’est pas réglementée.

4.1.2 - Hauteur des constructions.

Dans la zone UA, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 12 mètres.

Dans le secteur UAdix, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 6,50 mètres.

Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ne peuvent excéder 2 mètres.

4.2 – Règles d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques

a) Les constructions doivent être édifiées à l’alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou en prenant comme alignement, le nu des façades existantes. Cette règle s’applique au corps principal des constructions, les balcons n’étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur ainsi que les génoises. De plus, les balcons sont autorisés à condition qu’ils n’empiètent pas sur l’emprise de la plate-forme roulable et qu’ils soient implantés à partir du 2^{ème} étage.

b) Toutefois, des implantations différentes sont admises :

- Dans le cas de reconstructions sur des emprises préexistantes.
- Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et aux services publics.
- Dans le secteur UAdix, où les constructions peuvent être implantées dans le prolongement des façades existantes limitrophes.

4.2.2 - Implantation par rapport aux emprises publiques.

L’implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n’est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.3 – Implantation par rapport aux limites séparatives

a) Dans une bande de 20 mètres de largeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions, quelle que soit la profondeur des immeubles et la longueur sur rue, peuvent être implantées en ordre continu sur tous les niveaux, d'une limite latérale à l'autre.

b) Au-delà de la bande de 20 mètres visée ci-dessus, les constructions peuvent :

- Soit être implantées sur la limite séparative.
- Soit être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement du nu de la façade d'une construction (balcons et génoises non compris) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

c) Toutefois, une implantation différente de celles définies aux paragraphes a) et b) peut être autorisée :

- Dans le cas de reconstructions sur des emprises préexistantes.
- Pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

d) Les piscines, bassins d'agrément ou d'arrosage doivent être implantés à une distance de 2 mètres au minimum des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

4.2.4 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

4.2.5 – Exceptions

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Respecter la végétation existante ou un édifice remarquable,
- Améliorer l'inscription des constructions dans le site,
- Améliorer les conditions d'accès ou la visibilité sur les voies adjacentes.

ARTICLE UA-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

5.1 – Règles alternatives à l'article UA-4

La hauteur maximale autorisée des constructions (hors murs de soutènements et talus) pourra être réduite, afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant, en particulier, les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et des volumes bâtis.

La hauteur maximale des murs de soutènements et des talus pourra être augmentée, afin de permettre une intégration plus harmonieuse dans la parcelle ou le site.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.2.1 – Façades

a) Revêtements :

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits et leur composition doit se rapprocher des couleurs des constructions anciennes du village et respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

Dans le cas de réhabilitation de bâtiments anciens, les enduits pourront être réalisés de façon traditionnelle, à base de chaux et de sable. La coloration est à obtenir par l'application, de préférence, d'un badigeon ou d'une peinture à la chaux, éventuellement d'une peinture minérale.

L'implantation des antennes paraboliques sera étudiée au cas par cas. Elles seront interdites, lorsqu'elles sont susceptibles de porter atteinte au patrimoine architectural et urbain du centre du village.

Les climatiseurs, dès qu'ils sont visibles à partir des rues, voies et impasses publiques, devront être encastrés et masqués par des dispositifs architecturaux de même teinte que la façade.

Les descentes d'eaux usées apparentes sont interdites.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Les gouttières sont autorisées, à condition d'être en harmonie de tons avec les façades.

b) Perçements :

Les surfaces pleines doivent être nettement dominantes par rapport aux vides. Cependant, cette prescription ne s'applique pas aux locaux commerciaux, de services et de bureaux localisés en rez-de-chaussée.

L'agrandissement et la création d'ouvertures de proportions totalement différentes (loggias par exemple) peuvent être interdits lorsqu'ils portent atteinte à l'harmonie de la façade et à celle des constructions existantes avoisinantes.

c) Menuiseries :

Les menuiseries extérieures doivent être peintes. Leur couleur doit être choisie parmi celles de la palette déposée en Mairie.

Les volets doivent être restitués et persiennés. En rez-de-chaussée, les volets roulants et les grilles de protection pourront être autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à une activité commerciale, de service ou de bureau et qu'ils soient installés à l'intérieur des locaux précités, et traités dans la même teinte que les devantures et les persiennes.

d) Balcons :

Les balcons ne peuvent être autorisés que s'ils s'inscrivent dans la typologie architecturale du bâtiment.

e) Enseignes :

Les enseignes sont autorisées, à condition d'être de dimensions réduites, installées dans la largeur correspondant à l'emprise des parties vitrées du rez de chaussée et conçues en harmonie avec l'ordonnancement général de la façade.

Une harmonisation des hauteurs et du principe de lettrage, à privilégier en lettres détournées posées en applique, est nécessaire.

Elles doivent faire l'objet d'une autorisation de la commune.

f) Gouttières :

Les gouttières sont autorisées, à condition d'être en harmonie de tons avec la façade.

5.2.2 – Toitures

a) Pentes :

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes opposées n'excédant pas 35%.

L'implantation des tropéziennes et les toitures terrasses sera étudiée au cas par cas. Elles seront interdites, lorsqu'elles sont susceptibles de porter atteinte au patrimoine architectural et urbain du centre du village. Leurs revêtements de sol doivent être végétalisés ou réalisés en terre cuite dans des tons de couleur identiques à la toiture.

Pour le cas des équipements publics ou d'intérêt collectif, les toitures en zinc ou tout autre matériau présentant un intérêt architectural, sont autorisées.

b) Couvertures :

Les couvertures, lorsqu'elles sont en tuiles, doivent être exécutées en tuiles rondes ou "canal" de la même couleur que les tuiles anciennes environnantes. Les tuiles plates mécaniques sont interdites, à l'exception des constructions existantes recevant ce type de couverture.

Les plaques de fibrociment ou autres non recouvertes sont interdites.

Les fenêtres de toit et les verrières doivent être intégrées dans les pans de toiture, de manière à limiter leurs perceptions à partir des voies et des espaces publics.

c) Débords avals de la couverture :

Ils peuvent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises. Seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation. Les génoises existantes doivent être conservées.

d) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

e) Gouttières et descentes EP :

Elles doivent être réalisées en zinc ou en cuivre naturel.

5.2.3 –Panneaux solaires

L'implantation des panneaux solaires sera étudiée au cas par cas. Ils seront interdits, lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte au patrimoine architectural et urbain du centre du village.

Lorsqu'ils sont autorisés, ils doivent être intégrés ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) dans la composition d'ensemble de la construction.

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.3.1 – Dispositions générales

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

5.3.2 - Composition et hauteur maximale

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition dite talochée, frottassée, grattée ou lissée.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou, le cas échéant, à partir du trottoir.

Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètre et doivent être constituées soit :

- Par des murs pleins traités comme les bâtiments ou comme les murs anciens en pierre de pays.
- Par des murs bahut de 1 mètre de hauteur maximale, surmontés d'ouvrages de ferronnerie, de grilles métalliques ou de grillages, et qui pourront être doublés de haies vives (le tout ne pouvant dépasser 1,80 mètre).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur maximale.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Rappel : Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UA-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du règlement.

Les espaces non bâtis doivent obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, végétal ou minéral, de qualité.

ARTICLE UA-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

Toutefois, les normes applicables aux habitations peuvent ne pas être respectées, à condition de justifier d'une impossibilité technique empêchant leur réalisation.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du règlement.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UA-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les réseaux sont définies par l'article 9 du chapitre 2 du titre I du règlement.

9.1 – Réseau public d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

9.2 – Réseau public d'énergie

Non réglementé.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.3.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, le cas échéant après rétention.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, les aménagements nécessaires au captage, la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice au voisinage et comprendra les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. A défaut d'études spécifiques, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :

$$\text{Volume } V = 100 \text{ Litres} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.3.3 - Eaux de piscines

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

9.4 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

L'installation en souterrain des réseaux d'électricité et de télécommunications devra être privilégiée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Exceptionnellement, leur apposition en façade peut être autorisée, obligatoirement sous génoise, corniche ou tout autre élément de modénature.

Lorsque les lignes électriques ou télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

9.5 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone localisée en continuité du bourg ancien de Pierrefeu. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, de commerces, d'activités de services et d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, non nuisantes pour le voisinage, ainsi que des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

Dans cette zone, les constructions sont essentiellement implantées en ordre discontinu.

Des périmètres d'aléa géologique touchant le territoire communal figurent sur une carte annexée au rapport de présentation. A titre de prévention, en amont de tout projet de construction localisé dans ces périmètres, il est conseillé de consulter en mairie l'étude de l'aléa mouvement de terrain. En fonction du projet et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique est recommandée.

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées au commerce de gros,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'entrepôt, autres que celles visées à l'article UB-2,
- Les dépôts de toute nature (matériaux, véhicules, engins, etc.),
- Les ICPE, autres que celles visées à l'article UB-2,
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations Légères de Loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de Loisirs) et R. 111-32 (Camping) du code de l'urbanisme,
- Les exploitations forestières,
- Les carrières.

ARTICLE UB-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2.3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les ICPE sont autorisées sous réserve :

- De constituer des activités ou services répondant aux besoins des habitants,
- De ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage,
- Que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

Les entrepôts sont autorisés, à condition d'être rendus nécessaires à une activité commerciale et de service, d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, ou de bureau.

Toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone doit respecter les marges de recul fixées à l'article 5 du chapitre 1 du titre 1 du présent règlement (risque d'inondation).

ARTICLE UB-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d’emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l’emprise au sol et de la hauteur sont définies par l’article 4 du chapitre 2 du titre I du règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

4.1.2 - Hauteur des constructions

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 9 mètres, excepté pour les constructions visées à l’article 4.2.3 b), dont la hauteur ne peut excéder 3 mètres à l’égout du toit et 4,20 mètres au faîtage.

Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ne peuvent excéder 2 mètres.

4.2 – Règles d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées

a) Le nu des façades de toute construction doit être implanté à une distance au moins égale à :

- 5 mètres de l’alignement de la RD 412 et de la RD14.
- 5 mètres de l’alignement des voies publiques et/ou privées existantes, à modifier ou à créer, sauf pour les bâtiments annexes non clos à usage de stationnement qui peuvent être implantés à l’alignement à condition que leur longueur à compter du nu de la façade n’excède pas 8 mètres.

b) Les portails doivent être implantés à une distance minimale de 2,5 mètres par rapport à l’alignement de la voie ou à la limite qui s’y substitue et l’emprise de l’ouverture doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.

c) Toutefois, des implantations différentes sont admises :

- Dans le cas de reconstructions sur des emprises préexistantes.
- Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et aux services publics.
- Dans le cas de nouveaux lotissements ou ensembles d’habitations comprenant plus de 2 logements, à condition de présenter un intérêt évident de composition. Les distances de reculement sont alors fixées en fonction de l’intensité de la circulation et de la composition d’ensemble du projet. Ces distances de reculement doivent recevoir l’accord du gestionnaire de voirie.

4.2.2 - Implantation par rapport aux emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.3 – Implantation par rapport aux limites séparatives

- a) Toute construction doit être implantée de telle manière que la distance horizontale du nu de la façade d'une construction (généralistes non comprises) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
- b) Toutefois, la construction sur la limite séparative est autorisée dans le cas de bâtiments annexes à condition que les longueurs cumulées à compter du nu des façades n'excèdent pas 8 mètres sur chaque limite séparative.
- c) En outre, des implantations différentes sont admises :
- Dans le cas de reconstructions sur des emprises préexistantes.
 - Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
 - Dans le cas de nouveaux lotissements ou ensembles d'habitations comprenant plus de 2 logements, à condition de présenter un intérêt évident de composition. Les distances de reculement sont alors fixées en fonction de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet. Ces distances de reculement doivent recevoir l'accord des services compétents.
- d) Les piscines, bassins d'agrément ou d'arrosage doivent être implantés à une distance de 2 mètres au minimum des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

4.2.4 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

4.2.4 – Exceptions

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Respecter la végétation existante ou un édifice remarquable,
- Améliorer l'inscription des constructions dans le site,
- Améliorer les conditions d'accès ou la visibilité sur les voies adjacentes.

ARTICLE UB-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

5.1 – Règles alternatives à l'article UB-4

La hauteur maximale autorisée des constructions (hors murs de soutènements et talus) pourra être réduite, afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le

tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et des volumes bâtis.

La hauteur maximale des murs de soutènements et des talus pourra être augmentée, afin de permettre une intégration plus harmonieuse dans la parcelle ou le site.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.2.1 – Façades et revêtements

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits et leur composition doit se rapprocher des couleurs des constructions anciennes du village et respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

Dans le cas de réhabilitation de bâtiments anciens, les enduits pourront être réalisés de façon traditionnelle, à base de chaux et de sable. La coloration est à obtenir par l'application, de préférence, d'un badigeon ou d'une peinture à la chaux, éventuellement d'une peinture minérale.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

Les descentes d'eaux usées apparentes sont interdites.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être en harmonie avec celles-ci.

Les gouttières sont autorisées, à condition d'être en harmonie de tons avec la façade.

5.2.2 – Toitures

a) Pentes :

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes opposées n'excédant pas 35%.

Les tropéziennes et les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles ne nuisent pas, par leurs dimensions et leurs localisations, à l'insertion architecturale du projet dans son environnement. Leurs revêtements de sol doivent être végétalisés ou réalisés en terre cuite dans des tons de couleur identiques à la toiture.

Pour le cas des équipements publics ou d'intérêt collectif, les toitures en zinc ou tout autre matériau présentant un intérêt architectural, sont autorisées.

b) Couvertures :

Les couvertures, lorsqu'elles sont en tuiles, doivent être exécutées en tuiles rondes ou "canal" de la même couleur que les tuiles anciennes environnantes. Les tuiles plates mécaniques sont interdites, à l'exception des constructions existantes recevant ce type de couverture.

Les plaques de fibrociment ou autres non recouvertes sont interdites.

Les fenêtres de toit et les verrières doivent être intégrées dans les pans de toiture, de manière à limiter leurs perceptions à partir des voies et des espaces publics.

c) Débords avals de la couverture :

Ils peuvent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises. Seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation. Les génoises existantes doivent être conservées.

d) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.2.3 –Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) dans la composition d'ensemble de la construction. Dans le cas de toiture en pente, leur châssis doit être intégré ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) au pan de toiture.

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.3.1 – Dispositions générales

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

5.3.2 - Composition et hauteur maximale

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition dite talochée, frottassée, grattée ou lissée.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou, le cas échéant, à partir du trottoir.

Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètre et doivent être constituées soit :

- Par des murs pleins traités comme les bâtiments ou comme les murs anciens en pierre de pays.

- Par des murs bahut de 1 mètre de hauteur maximale, surmontés d'ouvrages de ferronnerie, de grilles métalliques ou de grillages, et qui pourront être doublés de haies vives (le tout ne pouvant dépasser 1,80 mètre).
- Par des dispositifs grillagés de 1,80 mètre de hauteur maximale, à implanter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur maximale.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Rappel : Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du règlement.

ARTICLE UB-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces non bâtis

Les espaces non bâtis doivent obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, végétal ou minéral, de qualité.

Les aires de stationnement en plein air d'une superficie supérieure ou égale à 100 m² doivent comporter au minimum un arbre par tranche de 4 places.

Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement pour les constructions de logements collectifs à destination d'habitation comportant au moins cinq logements.

6.2 – Part minimale d'espaces verts de pleine terre et de plantations

Dans les nouveaux lotissements ou groupes d'habitations comprenant plus de 2 lots, sauf dans les lotissements soumis à déclaration préalable, 10% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espace extérieur planté, commun à tous les lots ou logements et accessible à tous.

ARTICLE UB-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UB-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les réseaux sont définies par l'article 9 du chapitre 2 du titre I du règlement.

9.1 – Réseau public d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

9.2 – Réseau public d'énergie

Non réglementé.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.3.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, le cas échéant après rétention.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, les aménagements nécessaires au captage, la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice au voisinage et comprendra les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. A défaut d'études spécifiques, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :

$$\text{Volume V} = 100 \text{ Litres} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.3.3 - Eaux de piscines

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

9.4 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

L'installation en souterrain des réseaux d'électricité et de télécommunications devra être privilégiée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Exceptionnellement, leur apposition en façade peut être autorisée, obligatoirement sous gènoise, corniche ou tout autre élément de modénature.

Lorsque les lignes électriques ou télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

9.5 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone localisée en continuité du bourg ancien de Pierrefeu. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, de commerces, d'activités de services et d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, non nuisantes pour le voisinage, ainsi que des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

Dans cette zone, les constructions sont essentiellement implantées en ordre discontinu.

Cette zone comprend les trois secteurs et sous-secteurs suivants :

- Un secteur UCa qui abrite la station d'épuration, la caserne des pompiers, des locaux techniques municipaux, l'ombrière photovoltaïque et de nombreuses habitations.

- Un secteur UCb localisé dans des quartiers périphériques.

- Un secteur UCc localisé au Sud du vieux village, où une densité plus importante est autorisée.

Certaines parties de la zone sont concernées par l'aléa inondation.

Des périmètres d'aléa géologique touchant le territoire communal figurent sur une carte annexée au rapport de présentation. A titre de prévention, en amont de tout projet de construction localisé dans ces périmètres, il est conseillé de consulter en mairie l'étude de l'aléa mouvement de terrain. En fonction du projet et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique est recommandée.

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées au commerce de gros,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'entrepôt, autres que celles visées à l'article UC-2,
- Les dépôts de toute nature (matériaux, véhicules, engins, etc.),
- Les ICPE, autres que celles visées à l'article UC-2,
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations Légères de Loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de Loisirs) et R. 111-32 (Camping) du code de l'urbanisme,
- Les exploitations forestières,
- Les carrières.

En outre, dans l'ensemble de la zone inondable, sont interdits :

- La création d'ERP de 1ère et 2ème catégorie et, toutes catégories confondues, la création d'ERP de type J, R et U.
- Le stationnement collectif de caravanage ou de bateaux.
- Les remblais, exceptés s'ils sont nécessaires à des constructions et installations autorisées.
- Les affouillements, exceptés s'ils sont nécessaires à la réalisation de piscines.
- Les terrassements, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE UC-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation situées sur les tronçons de voies bruyantes de type 3 et 4 repérés sur les documents graphiques (cf. « Pièce n° 4-b : Plan de zonage Sud-Ouest ») doivent présenter une isolation phonique. La bande de largeur affectée par ces tronçons, 100 mètres pour les voies bruyantes de catégorie 3 et 30 mètres pour les voies bruyantes de catégorie 4, se mesure à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche (la figuration de cette contrainte doit apparaître sur le plan de masse du pétitionnaire).

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2.3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les ICPE sont autorisées sous réserve :

- De constituer des activités ou services répondant aux besoins des habitants,
- De ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage,
- Que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

Les entrepôts sont autorisés, à condition d'être rendus nécessaires à une activité commerciale et de service, d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, ou de bureau.

Risque d'inondation :

Toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone doit respecter les marges de recul fixées à l'article 5 du chapitre 1 du titre 1 du présent règlement (risque d'inondation).

- **Sur l'ensemble de la zone inondable**

Sont autorisés :

- Les travaux et aménagements liés à la gestion courante et à l'entretien des bâtiments, à condition qu'ils soient légalement autorisés à la date d'approbation du PLU.
- Les ouvrages d'infrastructure, les réseaux aériens ou enterrés, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêts collectifs et services publics, à condition que leur implantation soit techniquement justifiée à cet emplacement et sous réserve de dispositions constructives appropriées au risque garantissant la non aggravation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes.
- Les travaux et aménagements destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.
- Les travaux et aménagements destinés à l'entretien des cours d'eau.
- **Dans les secteurs d'aléa inondation de moindre importance (représentés en gris pale sur les documents graphiques)**

En complément des règles applicables sur l'ensemble de la zone inondable, sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation (nouvelles et extensions), ainsi que leurs annexes, à condition :
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40,m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
 - Que l'emprise au sol totale (habitation et annexes) n'excède pas 30% de l'unité foncière.
- Les ERP de 4^e et 5^e catégorie, hors catégorie de type R, U et J. Pour ceux de type O, le premier plancher des locaux de sommeil doit être situé au minimum à 0,40,m au-dessus de la côte de crue de référence.
- Les extensions des constructions existantes à usage commercial, de bureaux et services, de services publics ou d'équipements d'intérêt collectif, à condition :
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40, m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
 - Que l'emprise au sol n'excède pas 20% de la surface de vente.
- La création de campings à la ferme, à condition :
 - Qu'ils n'accueillent que des tentes, caravanes et camping-cars (les HLL et les mobil homes sont interdits).

- Les surélévations des constructions existantes à usage agricole et strictement nécessaires à l'activité, à condition :
 - Qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40, m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
- Les constructions à usage agricole et/ou leurs annexes autorisées par le règlement, à condition :
 - Qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40, m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).

ARTICLE UC-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

4.1.2 - Hauteur des constructions

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 6,50 mètres, excepté pour :

- Les constructions visées à l'article 4.2.3 b), dont la hauteur ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4,20 mètres au faîtage.
- Le complexe sportif, dont la hauteur ne peut ne peut excéder 13 mètres.

Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ne peuvent excéder 2 mètres. Toutefois, dans le secteur UCc, des affouillements et/ou exhaussements dont la hauteur est supérieure à 2 mètres pourront être admis, en cas de nécessités techniques et uniquement dans le cadre de la réalisation d'immeubles collectifs et de bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2 – Règles d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques et/ou privées

a) Le nu des façades de toute construction doit être implanté à une distance au moins égale à :

- 5 mètres de l’alignement de la RD 12, de la RD14 et de la RD412.
- 5 mètres de l’alignement des voies publiques communales et/ou des voies privées existantes, à modifier ou à créer, sauf pour les bâtiments annexes non clos à usage de stationnement qui peuvent être implantés à l’alignement à condition que leur longueur à compter du nu de la façade n’excède pas 8 mètres.

b) Les portails doivent être implantés à une distance minimale de 2,5 mètres par rapport à l’alignement de la voie ou à la limite qui s’y substitue et l’emprise de l’ouverture doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.

c) Toutefois, des implantations différentes sont admises :

- Dans le cas de reconstructions sur des emprises préexistantes.
- Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et aux services publics.
- Dans le cas de nouveaux lotissements ou ensembles d’habitations comprenant plus de 2 logements, à condition de présenter un intérêt évident de composition. Les distances de reculement sont alors fixées en fonction de l’intensité de la circulation et de la composition d’ensemble du projet. Ces distances de reculement doivent recevoir l’accord du gestionnaire de voirie.
- A l’intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d’approbation du P.L.U.

4.2.2 - Implantation par rapport aux emprises publiques.

L’implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n’est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.3 – Implantation par rapport aux limites séparatives

a) Toute construction doit être implantée de telle manière que la distance horizontale du nu de la façade d’une construction (généralistes non comprises) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

b) Toutefois, la construction sur la limite séparative est autorisée dans le cas de bâtiments annexes à condition que les longueurs cumulées à compter du nu des façades n’excèdent pas 8 mètres sur chaque limite séparative.

c) En outre, des implantations différentes sont admises :

- Dans le cas de reconstructions sur des emprises préexistantes.
- Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et aux services publics.
- Pour le cas du complexe sportif, la distance horizontale du nu de la façade de la construction (généralistes non comprises), prise à l’égout du toit ou au sommet de

l'acrotère au point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 4 mètres.

- Dans le cas de nouveaux lotissements ou ensembles d'habitations comprenant plus de 2 logements, à condition de présenter un intérêt évident de composition. Les distances de reculement sont alors fixées en fonction de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet. Ces distances de reculement doivent recevoir l'accord des services compétents.
- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.

d) Les piscines, bassins d'agrément ou d'arrosage doivent être implantés à une distance de 2 mètres au minimum des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

4.2.4 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

4.2.5 – Exceptions

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Respecter la végétation existante ou un édifice remarquable,
- Améliorer l'inscription des constructions dans le site,
- Améliorer les conditions d'accès ou la visibilité sur les voies adjacentes.

ARTICLE UC-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

5.1 – Règles alternatives à l'article UC-4

La hauteur maximale autorisée des constructions (hors murs de soutènements et talus) pourra être réduite, afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et des volumes bâtis.

La hauteur maximale des murs de soutènements et des talus pourra être augmentée, afin de permettre une intégration plus harmonieuse dans la parcelle ou le site.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.2.1 – Façades et revêtements

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits et leur composition doit se rapprocher des couleurs des constructions anciennes du village et respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

Dans le cas de réhabilitation de bâtiments anciens, les enduits peuvent être réalisés de façon traditionnelle, à base de chaux et de sable. La coloration est à obtenir par l'application, de préférence, d'un badigeon ou d'une peinture à la chaux, éventuellement d'une peinture minérale.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

Les descentes d'eaux usées apparentes sont interdites.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être en harmonie avec celles-ci.

Les gouttières sont autorisées, à condition d'être en harmonie de tons avec la façade.

5.2.2 – Toitures

a) Pentes :

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes opposées n'excédant pas 35%.

Les tropéziennes et les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles ne nuisent pas, par leurs dimensions et leurs localisations, à l'insertion architecturale du projet dans son environnement. Leurs revêtements de sol doivent être végétalisés ou réalisés en terre cuite dans des tons de couleur identiques à la toiture.

Pour le cas des équipements publics ou d'intérêt collectif, les toitures en zinc ou tout autre matériau présentant un intérêt architectural, sont autorisées.

b) Couvertures :

Les couvertures, lorsqu'elles sont en tuiles, doivent être exécutées en tuiles rondes ou "canal" de la même couleur que les tuiles anciennes environnantes. Les tuiles plates mécaniques sont interdites, à l'exception des constructions existantes recevant ce type de couverture.

Les plaques de fibrociment ou autres non recouvertes sont interdites.

Les fenêtres de toit et les verrières doivent être intégrées dans les pans de toiture, de manière à limiter leurs perceptions à partir des voies et des espaces publics.

c) Débords avals de la couverture :

Ils peuvent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises. Seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation. Les génoises existantes doivent être conservées.

d) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.2.3 –Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) dans la composition d'ensemble de la construction. Dans le cas de toiture en pente, leur châssis doit être intégré ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) au pan de toiture.

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.3.1 – Dispositions générales

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

5.3.2 - Composition et hauteur maximale

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition dite talochée, frottassée, grattée ou lissée.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou, le cas échéant, à partir du trottoir.

Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètre et doivent être constituées soit :

- Par des murs pleins traités comme les bâtiments ou comme les murs anciens en pierre de pays.
- Par des murs bahut de 1 mètre de hauteur maximale, surmontés d'ouvrages de ferronnerie, de grilles métalliques ou de grillages, et qui pourront être doublés de haies vives (le tout ne pouvant dépasser 1,80 mètre).
- Par des dispositifs grillagés de 1,80 mètre de hauteur maximale, à implanter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

Les clôtures des programmes de constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne peuvent excéder 2,50 mètres et peuvent être constituées :

- Par des murs pleins traités comme les bâtiments ou comme les murs anciens en pierre de pays.
- Par des murs bahut de 1 mètre de hauteur maximale, surmontés d'ouvrages de ferronnerie, de grilles métalliques ou de grillages, éventuellement doublés de haies vives (le tout ne pouvant dépasser 2,50 mètres).
- Par des dispositifs grillagés de 2,50 mètres de hauteur maximale, à implanter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur maximale.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Rappel : Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

ARTICLE UC-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces non bâtis doivent obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, végétal ou minéral, de qualité.

Les aires de stationnement en plein air d'une superficie supérieure ou égale à 100 m² doivent comporter au minimum un arbre par tranche de 4 places.

Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement pour les constructions de logements collectifs à destination d'habitation comportant au moins cinq logements.

Pour les parcelles limitrophes avec les zones agricoles (A) et naturelles (N), l'interface devra être aménagée par une haie vive d'espèces persistantes.

6.2 – Part minimale d'espaces verts de pleine terre et de plantations

Dans les nouveaux lotissements ou groupes d'habitations comprenant plus de 2 lots, sauf dans les lotissements soumis à déclaration préalable, 10% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espace extérieur planté, commun à tous les lots ou logements et accessible à tous.

ARTICLE UC-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum. Pour la desserte intérieure du complexe sportif (gymnase, ...) la largeur de chaussée est de 4 mètres.

Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UC-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les réseaux sont définies par l'article 9 du chapitre 2 du titre I du règlement.

9.1 – Réseau public d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

9.2 – Réseau public d'énergie

Non réglementé.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

Dans les parties du secteur UCb, non raccordées au réseau public d'assainissement, la constructibilité peut être accordée sous réserve que les eaux usées et les eaux vannes soient dirigées vers un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.3.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, le cas échéant après rétention.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, les aménagements nécessaires au captage, la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice au voisinage et comprendra les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. A défaut d'études spécifiques, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :

$$\text{Volume } V = 100 \text{ Litres} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.3.3 - Eaux de piscines

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

9.4 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

L'installation en souterrain des réseaux d'électricité et de télécommunications devra être privilégiée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Exceptionnellement, leur apposition en façade peut être autorisée, obligatoirement sous génoise, corniche ou tout autre élément de modénature.

Lorsque les lignes électriques ou télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

9.5 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

Cette zone recouvre les emprises de la Base Aéro Navale ainsi que l'aérodrome civil de Cuers-Pierrefeu et ses extensions.

Cette zone comprend un secteur UDa destiné à recevoir :

- Soit, des constructions liées aux activités du domaine public aéronautique.
- Soit, des constructions industrielles, commerciales, de services, d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

Certaines parties de la zone sont concernées par l'aléa inondation.

Des périmètres d'aléa géologique touchant le territoire communal figurent sur une carte annexée au rapport de présentation. A titre de prévention, en amont de tout projet de construction localisé dans ces périmètres, il est conseillé de consulter en mairie l'étude de l'aléa mouvement de terrain. En fonction du projet et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique est recommandée.

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UD-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Dans la zone UD, les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UD 2 sont interdites.

Dans le secteur UDa, les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UD-2,
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations Légères de Loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de Loisirs) et R. 111-32 (Camping) du code de l'urbanisme,
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les carrières.

En outre, dans l'ensemble de la zone inondable, sont interdits :

- La création d'ERP de 1ère et 2ème catégorie et, toutes catégories confondues, la création d'ERP de type J, R et U.
- Le stationnement collectif de caravanage ou de bateaux.
- Les remblais, exceptés s'ils sont nécessaires à des constructions et installations autorisées.
- Les affouillements, exceptés s'ils sont nécessaires à la réalisation de piscines.
- Les terrassements, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE UD-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UD, les constructions, installations, ouvrages ou dépôts sont autorisés, à condition d'être liés et nécessaires aux activités civiles et militaires de l'aérodrome et de la base aéronavale.

Dans le secteur UDa :

- Les entrepôts sont autorisés, à condition d'être nécessaires aux activités autorisées dans le secteur.
- Les logements de fonction et de gardiennage sont autorisés à condition :
 - o qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans le secteur.
 - o qu'ils soient intégrés dans le volume des bâtiments.
 - o que leur surface de plancher n'excède pas 100 m².

Risque d'inondation :

Toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone doit respecter les marges de recul fixées à l'article 5 du chapitre 1 du titre 1 du présent règlement (risque d'inondation).

- **Sur l'ensemble de la zone inondable**

Sont autorisés :

- Les travaux et aménagements liés à la gestion courante et à l'entretien des bâtiments, à condition qu'ils soient légalement autorisés à la date d'approbation du PLU.
- Les ouvrages d'infrastructure, les réseaux aériens ou enterrés, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêts collectifs et services publics, à condition que leur implantation soit techniquement justifiée à cet emplacement et sous réserve de dispositions constructives appropriées au risque garantissant la non-aggravation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes.
- Les travaux et aménagements destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.
- Les travaux et aménagements destinés à l'entretien des cours d'eau.
- **Dans les secteurs d'aléa inondation fort (représentés en gris foncé sur les documents graphiques)**

En complément des règles applicables sur l'ensemble de la zone inondable, sont autorisés :

- Les surélévations des constructions à usage d'habitation existantes, à condition :
 - Qu'elles n'excèdent pas 20m² de surface de plancher en une seule fois à la date d'approbation du PLU.
 - Qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40, m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
- Les piscines, à condition :
 - Qu'elles constituent des annexes des habitations existantes légalement autorisées.
 - Qu'elles soient enterrées, afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- Les surélévations des constructions à usage agricole existantes et strictement nécessaires à l'activité agricole, à condition :
 - Qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40, m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
- La reconstruction après démolition, à condition que la démolition n'est pas été causée par une inondation et que la reconstruction n'aggrave pas la vulnérabilité sur les biens et les personnes.

- Le changement de destination des constructions existantes, à condition qu'il n'entraîne aucune augmentation de leur capacité d'accueil et qu'il n'aggrave pas la vulnérabilité sur les biens et les personnes.
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ainsi que les constructions annexes (sanitaires, vestiaires, locaux techniques, ...) nécessaires à leur fonctionnement, à condition :
 - Que la face supérieure du premier plancher aménageable soit située au minimum à 0,40, m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
- Les clôtures à condition qu'elles garantissent la transparence hydraulique (exemple : mur bahut de 0,20 m de hauteur maximale, surmonté d'un grillage de maille 15 x 15 cm ou de barreaux espacés de 10 cm minimum) et que leur implantation ne soit pas perpendiculaire au sens du courant (sauf exceptions dûment justifiées).
- **Dans les secteurs d'aléa inondation de moindre importance (représentés en gris pale sur les documents graphiques)**

En complément des règles applicables sur l'ensemble de la zone inondable, sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation (nouvelles et extensions), ainsi que leurs annexes, à condition :
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
 - Que l'emprise au sol totale (habitation et annexes) n'excède pas 30% de l'unité foncière.
- Les ERP de 4^e et 5^e catégorie, hors catégorie de type R, U et J. Pour ceux de type O, le premier plancher des locaux de sommeil doit être situé au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
- Les extensions des constructions existantes à usage commercial, de bureaux et services, de services publics ou d'équipements d'intérêt collectif, à condition :
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
 - Que l'emprise au sol n'excède pas 20% de la surface de vente.
- La création de campings à la ferme, à condition :
 - Qu'ils n'accueillent que des tentes, caravanes et camping-cars (les HLL et les mobil homes sont interdits).
- Les surélévations des constructions à usage agricole existantes et strictement nécessaires à l'activité agricole, à condition :
 - Qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).

- Les constructions à usage agricole et/ou leurs annexes autorisées par le règlement, à condition :
 - Qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).

ARTICLE UD-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du règlement.

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

4.1.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

4.1.2 - Hauteur

Dans la zone UD : non réglementé.

Dans le secteur UDa, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 15 mètres.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques

Non réglementé.

4.2.2- Implantation par rapport aux emprises publiques

Non réglementé.

4.2.3 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

4.2.4 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UD-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, dans la zone UD

Non réglementé.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, dans le secteur UDa

5.2.1 – Façades et revêtements

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits et leur composition doit se rapprocher des couleurs des constructions anciennes du village et respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être en harmonie avec celles-ci.

Les gouttières sont autorisées, à condition d'être en harmonie de tons avec la façade.

5.2.2 – Toitures

Les souches doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

Les panneaux solaires implantés en toiture sont interdits.

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures, dans le secteur UDa

5.3.1 – Dispositions générales

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

5.3.2 - Composition et hauteur maximale

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition dite talochée, frottassée, grattée ou lissée.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou, le cas échéant, à partir du trottoir.

Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètre et doivent être constituées soit :

- Par des murs pleins traités comme les bâtiments ou comme les murs anciens en pierre de pays.
- Par des murs bahut de 1 mètre de hauteur maximale, surmontés d'ouvrages de ferronnerie, de grilles métalliques ou de grillages, et qui pourront être doublés de haies vives (le tout ne pouvant dépasser 1,80 mètre).
- Par des dispositifs grillagés de 1,80 mètre de hauteur maximale, à implanter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 3 mètres de hauteur maximale.

ARTICLE UD-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UD-7 - STATIONNEMENT

Dans la zone UD : non réglementé.

Dans le secteur UDa, les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

8.2 – Collecte des déchets

Non réglementé.

ARTICLE UD-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les réseaux sont définies par l'article 9 du chapitre 2 du titre I du règlement.

9.1 – Réseau public d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

9.2 – Réseau public d'énergie

Non réglementé.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, de caractéristiques suffisantes. Toutefois, en l'absence du réseau public, la constructibilité peut être accordée sous réserve que les eaux usées et les eaux vannes soient dirigées vers un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.3.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, le cas échéant après rétention.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, les aménagements nécessaires au captage, la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice au voisinage et comprendra les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. A défaut d'études spécifiques, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :

$$\text{Volume } V = 100 \text{ Litres} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir

imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.4 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

L'installation en souterrain des réseaux d'électricité et de télécommunications devra être privilégiée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Exceptionnellement, leur apposition en façade peut être autorisée, obligatoirement sous génoise, corniche ou tout autre élément de modénature.

Lorsque les lignes électriques ou télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

9.5 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone réservée à l'accueil d'établissements hospitaliers médicaux, paramédicaux et médico-sociaux, ainsi qu'à des constructions à usage d'habitation. A l'intérieur de cette zone est édifié le Centre Hospitalier Spécialisé Henri Guérin.

Cette zone est composée de 2 secteurs suivants : UEr et UEe.

- L'indice « r » correspond au périmètre de protection rapprochée du puits communal du stade.

- L'indice « e » correspond au périmètre de protection éloignée du puits communal du stade.

Certaines parties de la zone sont concernées par l'aléa inondation.

Des périmètres d'aléa géologique touchant le territoire communal figurent sur une carte annexée au rapport de présentation. A titre de prévention, en amont de tout projet de construction localisé dans ces périmètres, il est conseillé de consulter en mairie l'étude de l'aléa mouvement de terrain. En fonction du projet et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique est recommandée.

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées au commerce de gros,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'entrepôt, autres que celles visées à l'article UC-2,
- Les dépôts de toute nature (matériaux, véhicules, engins, etc.),
- Les ICPE, autres que celles visées à l'article UE-2,
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations Légères de Loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de Loisirs) et R. 111-32 (Camping) du code de l'urbanisme,
- Les exploitations forestières,
- Les carrières.

En outre, dans l'ensemble de la zone inondable, sont interdits :

- La création d'ERP de 1ère et 2ème catégorie et, toutes catégories confondues, la création d'ERP de type J, R et U.
- Le stationnement collectif de caravanage ou de bateaux.
- Les remblais, exceptés s'ils sont nécessaires à des constructions et installations autorisées.
- Les affouillements, exceptés s'ils sont nécessaires à la réalisation de piscines.
- Les terrassements, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE UE-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation situées dans le secteur UEr sont assujetties à une enquête géotechnique préalable.

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2.3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les ICPE sont autorisées sous réserve :

- De constituer des activités ou services répondant aux besoins des équipements d'intérêt collectif et des services publics.
- De ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage,
- Que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

Les entrepôts sont autorisés, à condition d'être rendus nécessaires pour des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

Les équipements d'infrastructures routières, les ouvrages, les installations ainsi que les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation et à la gestion de la voie de contournement Nord sont autorisés.

Risque d'inondation :

Toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone doit respecter les marges de recul fixées à l'article 5 du chapitre 1 du titre 1 du présent règlement (risque d'inondation).

- **Sur l'ensemble de la zone inondable**

Sont autorisés :

- Les travaux et aménagements liés à la gestion courante et à l'entretien des bâtiments, à condition qu'ils soient légalement autorisés à la date d'approbation du PLU.
- Les ouvrages d'infrastructure, les réseaux aériens ou enterrés, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêts collectifs et services publics, à condition que leur implantation soit techniquement justifiée à cet emplacement et sous réserve de dispositions constructives appropriées au risque garantissant la non-aggravation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes.
- Les travaux et aménagements destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.
- Les travaux et aménagements destinés à l'entretien des cours d'eau.
- **Dans les secteurs d'aléa inondation fort (représentés en gris foncé sur les documents graphiques)**

En complément des règles applicables sur l'ensemble de la zone inondable, sont autorisés :

- Les surélévations des constructions à usage d'habitation existantes, à condition :
 - Qu'elles n'excèdent pas 20m² de surface de plancher en une seule fois à la date d'approbation du PLU.
 - Qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
- Les piscines, à condition :
 - Qu'elles constituent des annexes des habitations existantes légalement autorisées.
 - Qu'elles soient enterrées, afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- Les surélévations des constructions à usage agricole existantes et strictement nécessaires à l'activité agricole, à condition :
 - Qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).

- La reconstruction après démolition, à condition que la démolition n'est pas été causée par une inondation et que la reconstruction n'aggrave pas la vulnérabilité sur les biens et les personnes.
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition qu'il n'entraîne aucune augmentation de leur capacité d'accueil et qu'il n'aggrave pas la vulnérabilité sur les biens et les personnes.
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ainsi que les constructions annexes (sanitaires, vestiaires, locaux techniques, ...) nécessaires à leur fonctionnement, à condition :
 - Que la face supérieure du premier plancher aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
- Les clôtures à condition qu'elles garantissent la transparence hydraulique (exemple : mur bahut de 0,20 m de hauteur maximale, surmonté d'un grillage de maille 15 x 15 cm ou de barreaux espacés de 10 cm minimum) et que leur implantation ne soit pas perpendiculaire au sens du courant (sauf exceptions dûment justifiées).
- **Dans les secteurs d'aléa inondation de moindre importance (représentés en gris pale sur les documents graphiques)**

En complément des règles applicables sur l'ensemble de la zone inondable, sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation (nouvelles et extensions), ainsi que leurs annexes, à condition :
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
 - Que l'emprise au sol totale (habitation et annexes) n'excède pas 30% de l'unité foncière.
- Les ERP de 4^e et 5^e catégorie, hors catégorie de type R, U et J. Pour ceux de type O, le premier plancher des locaux de sommeil doit être situé au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
- Les extensions des constructions existantes à usage commercial, de bureaux et services, de services publics ou d'équipements d'intérêt collectif, à condition :
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
 - Que l'emprise au sol n'excède pas 20% de la surface de vente.
- La création de campings à la ferme, à condition :
 - Qu'ils n'accueillent que des tentes, caravanes et camping-cars (les HLL et les mobil homes sont interdits).
- Les surélévations des constructions à usage agricole existantes et strictement nécessaires à l'activité agricole, à condition :
 - Qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.

- Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
- Les constructions à usage agricole et/ou leurs annexes autorisées par le règlement, à condition :
 - Qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).

ARTICLE UE-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

Non réglementée.

4.1.2 - Hauteur

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 6,50 mètres, à l'exception :

- Des constructions à usage médical, paramédical ou médico-social, où cette hauteur maximale est portée à 12 mètres.
- Des constructions visées à l'article 4.2.3 b), dont la hauteur ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4,20 mètres au faîtage.

Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ne peuvent excéder 2 mètres.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques et/ou privées

a) Le nu des façades de toute construction doit être implanté à une distance au moins égale à :

- 5 mètres de l'alignement de la RD 12 et de la RD 14

- 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, sauf pour les bâtiments annexes non clos à usage de stationnement qui peuvent être implantés à l'alignement à condition que leur longueur à compter du nu de la façade n'excède pas 8 mètres.
- b) Les portails doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou à la limite qui s'y substitue et l'emprise de l'ouverture doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.
- c) Toutefois, des implantations différentes sont admises :
- Dans le cas de reconstructions sur des emprises préexistantes.
 - Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
 - Dans le cas de constructions, reconstructions dont la destination est liée à l'accueil d'établissements hospitaliers médicaux, paramédicaux et/ou médico-sociaux.
 - Dans le cas de nouveaux lotissements ou ensembles d'habitations comprenant plus de 2 logements, à condition de présenter un intérêt évident de composition. Les distances de reculement sont alors fixées en fonction de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet. Ces distances de reculement doivent recevoir l'accord du gestionnaire de voirie.
 - A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.

4.2.2 - Implantation par rapport aux emprises publiques.

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

a) Toute construction doit être implantée de telle manière que la distance horizontale du nu de la façade d'une construction (généralistes non comprises) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

b) Toutefois, la construction sur la limite séparative est autorisée dans le cas de bâtiments annexes à condition que les longueurs cumulées à compter du nu des façades n'excèdent pas 8 mètres sur chaque limite séparative.

- c) En outre, des implantations différentes sont admises :
- Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
 - Dans le cas de nouveaux lotissements ou ensembles d'habitations comprenant plus de 2 logements, à condition de présenter un intérêt évident de composition. Les distances de reculement sont alors fixées en fonction de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet. Ces distances de reculement doivent recevoir l'accord des services compétents.
 - A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UE-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

5.1 – Règles alternatives à l'article UE-4

La hauteur maximale autorisée des constructions (hors murs de soutènements et talus) pourra être réduite, afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et des volumes bâtis.

La hauteur maximale des murs de soutènements et des talus pourra être augmentée, afin de permettre une intégration plus harmonieuse dans la parcelle ou le site.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.2.1 – Façades et revêtements

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits et leur composition doit se rapprocher des couleurs des constructions anciennes du village et respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

Dans le cas de réhabilitation de bâtiments anciens, les enduits pourront être réalisés de façon traditionnelle, à base de chaux et de sable. La coloration est à obtenir par l'application, de préférence, d'un badigeon ou d'une peinture à la chaux, éventuellement d'une peinture minérale.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

Les descentes d'eaux usées apparentes sont interdites.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être en harmonie avec celles-ci.

Les gouttières sont autorisées, à condition d'être en harmonie de tons avec la façade.

5.2.2 – Toitures

a) Pentés :

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes opposées n'excédant pas 35%.

Les tropéziennes et les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles ne nuisent pas, par leurs dimensions et leurs localisations, à l'insertion architecturale du projet dans son environnement. Leurs revêtements de sol doivent être végétalisés ou réalisés en terre cuite dans des tons de couleur identiques à la toiture.

Pour le cas des équipements publics ou d'intérêt collectif, les toitures en zinc ou tout autre matériau présentant un intérêt architectural, sont autorisées.

b) Couvertures :

Les couvertures, lorsqu'elles sont en tuiles, doivent être exécutées en tuiles rondes ou "canal" de la même couleur que les tuiles anciennes environnantes. Les tuiles plates mécaniques sont interdites, à l'exception des constructions existantes recevant ce type de couverture.

Les plaques de fibrociment ou autres non recouvertes sont interdites.

Les fenêtres de toit et les verrières doivent être intégrées dans les pans de toiture, de manière à limiter leurs perceptions à partir des voies et des espaces publics.

c) Débords avals de la couverture :

Ils peuvent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises. Seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation. Les génoises existantes doivent être conservées.

d) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.2.3 –Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) dans la composition d'ensemble de la construction. Dans le cas de toiture en pente, leur châssis doit être intégré ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) au pan de toiture.

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.3.1 – Dispositions générales

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

5.3.2 - Composition et hauteur maximale

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition dite talochée, frottassée, grattée ou lissée.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou, le cas échéant, à partir du trottoir.

Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètre et doivent être constituées soit :

- Par des murs pleins traités comme les bâtiments ou comme les murs anciens en pierre de pays.
- Par des murs bahut de 1 mètre de hauteur maximale, surmontés d'ouvrages de ferronnerie, de grilles métalliques ou de grillages, et qui pourront être doublés de haies vives (le tout ne pouvant dépasser 1,80 mètre).
- Par des dispositifs grillagés de 1,80 mètre de hauteur maximale, à implanter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur maximale.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Rappel : Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifiées sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du règlement.

ARTICLE UE-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces non bâtis

Les espaces non bâtis doivent obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, végétal ou minéral, de qualité.

Les aires de stationnement en plein air d'une superficie supérieure ou égale à 100 m² doivent comporter au minimum un arbre par tranche de 4 places.

Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement pour les constructions de logements collectifs à destination d'habitation comportant au moins cinq logements

Pour les parcelles limitrophes avec les zones agricoles (A) et naturelles (N), l'interface devra être aménagée par une haie vive d'espèces persistantes.

6.2 – Part minimale d'espaces verts de pleine terre et de plantations

Dans les nouveaux lotissements ou groupes d'habitations comprenant plus de 2 lots, sauf dans les lotissements soumis à déclaration préalable, 10% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espace extérieur planté, commun à tous les lots ou logements et accessible à tous.

ARTICLE UE-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UE-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les réseaux sont définies par l'article 9 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

9.1 – Réseau public d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

9.2 – Réseau public d'énergie

Non réglementé.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.3.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, le cas échéant après rétention.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, les aménagements nécessaires au captage, la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice au voisinage et comprendra les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. A défaut d'études spécifiques, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :

$$\text{Volume V} = 100 \text{ Litres} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.3.3 - Eaux de piscines

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

9.4 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

L'installation en souterrain des réseaux d'électricité et de télécommunications devra être privilégiée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Exceptionnellement, leur apposition en façade peut être autorisée, obligatoirement sous génoise, corniche ou tout autre élément de modénature.

Lorsque les lignes électriques ou télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

9.5 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE UF

Il s'agit d'une zone principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, de commerces, d'activités de services et d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, non nuisantes pour le voisinage, ainsi que des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

Des périmètres d'aléa géologique touchant le territoire communal figurent sur une carte annexée au rapport de présentation. A titre de prévention, en amont de tout projet de construction localisé dans ces périmètres, il est conseillé de consulter en mairie l'étude de l'aléa mouvement de terrain. En fonction du projet et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique est recommandée.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UF-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées au commerce de gros,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'entrepôt, autres que celles visées à l'article UF-2,
- Les dépôts de toute nature (matériaux, véhicules, engins, etc.),
- Les ICPE, autres que celles visées à l'article UF-2,
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations Légères de Loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de Loisirs) et R. 111-32 (Camping) du code de l'urbanisme,
- Les exploitations forestières,
- Les carrières.

ARTICLE UF-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone doit respecter les marges de recul fixées à l'article 5 du chapitre 1 du titre 1 du présent règlement (risque d'inondation).

Les constructions à usage d'habitation situées sur les tronçons de voies bruyantes de type 3 et 4 repérés sur les documents graphiques (cf. « Pièce n° 4-b : Plan de zonage Sud-Ouest ») doivent présenter une isolation phonique. La bande de largeur affectée par ces tronçons, 100 mètres pour les voies bruyantes de catégorie 3 et 30 mètres pour les voies bruyantes de catégorie 4, se mesure à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche (la figuration de cette contrainte doit apparaître sur le plan de masse du pétitionnaire).

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2.3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les ICPE sont autorisées sous réserve :

- De constituer des activités ou services répondant aux besoins des habitants,
- De ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage,
- Que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

Les entrepôts sont autorisés, à condition d'être rendus nécessaires à une activité commerciale et de service, d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, ou de bureau.

ARTICLE UF-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UF-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

4.1.2 - Hauteur des constructions

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de :

- a) 6,50 mètres, pour les constructions à usage d'habitation.
- b) 9 mètres pour les constructions à usages de commerces, activités de service ou les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- c) 3 mètres à l'égout du toit et 4,20 mètres au faîtage, pour les constructions visées à l'article 4.2.3 b),
- d) 2 mètres, pour les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques

- a) Le nu des façades de toute construction doit être implanté à une distance au moins égale à :
 - 5 mètres de l'alignement de la RD 12 et de la RD 412.
 - 5 mètres de l'alignement des voies publiques communales et/ou des voies privées existantes, à modifier ou à créer, sauf pour les bâtiments annexes non clos à usage de stationnement qui peuvent être implantés à l'alignement à condition que leur longueur à compter du nu de la façade n'excède pas 8 mètres.
- b) Les portails doivent être implantés à une distance minimale de 2,5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou à la limite qui s'y substitue et l'emprise de l'ouverture doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.
- c) Toutefois, des implantations différentes sont admises :
 - Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

- Dans le cas de nouveaux lotissements ou ensembles d'habitations comprenant plus de 2 logements, à condition de présenter un intérêt évident de composition. Les distances de reculement sont alors fixées en fonction de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet. Ces distances de reculement doivent recevoir l'accord du gestionnaire de voirie.
- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U.

4.2.2 - Implantation par rapport aux emprises publiques.

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.3 – Implantation par rapport aux limites séparatives

a) Toute construction doit être implantée de telle manière que la distance horizontale du nu de la façade d'une construction (génoises non comprises) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

b) Toutefois, la construction sur la limite séparative est autorisée dans le cas de bâtiments annexes à condition que les longueurs cumulées à compter du nu des façades n'excèdent pas 8 mètres sur chaque limite séparative.

c) En outre, des implantations différentes sont admises :

- Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Dans le cas de nouveaux lotissements ou ensembles d'habitations comprenant plus de 2 logements, à condition de présenter un intérêt évident de composition. Les distances de reculement sont alors fixées en fonction de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet. Ces distances de reculement doivent recevoir l'accord des services compétents.
- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U.

d) Les piscines, bassins d'agrément ou d'arrosage doivent être implantés à une distance de 2 mètres au minimum des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

4.2.4 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

4.2.5 – Exceptions

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Respecter la végétation existante ou un édifice remarquable,
- Améliorer l'inscription des constructions dans le site,
- Améliorer les conditions d'accès ou la visibilité sur les voies adjacentes.

ARTICLE UF-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

5.1 – Règles alternatives à l'article UF-4

La hauteur maximale autorisée des constructions (hors murs de soutènements et talus) pourra être réduite, afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et des volumes bâtis.

La hauteur maximale des murs de soutènements et des talus pourra être augmentée, afin de permettre une intégration plus harmonieuse dans la parcelle ou le site.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.2.1 – Façades et revêtements

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits et leur composition doit se rapprocher des couleurs des constructions anciennes du village et respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

Dans le cas de réhabilitation de bâtiments anciens, les enduits pourront être réalisés de façon traditionnelle, à base de chaux et de sable. La coloration est à obtenir par l'application, de préférence, d'un badigeon ou d'une peinture à la chaux, éventuellement d'une peinture minérale.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

Les descentes d'eaux usées apparentes sont interdites.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être en harmonie avec celles-ci.

Les gouttières sont autorisées, à condition d'être en harmonie de tons avec la façade.

5.2.2 – Toitures

a) Pentés :

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes opposées n'excédant pas 35%.

Les tropéziennes et les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles ne nuisent pas, par leurs dimensions et leurs localisations, à l'insertion architecturale du projet

dans son environnement. Leurs revêtements de sol doivent être végétalisés ou réalisés en terre cuite dans des tons de couleur identiques à la toiture.

Pour le cas des équipements publics ou d'intérêt collectif, les toitures en zinc ou tout autre matériau présentant un intérêt architectural, sont autorisées.

b) Couvertures :

Les couvertures, lorsqu'elles sont en tuiles, doivent être exécutées en tuiles rondes ou "canal" de la même couleur que les tuiles anciennes environnantes. Les tuiles plates mécaniques sont interdites, à l'exception des constructions existantes recevant ce type de couverture.

Les plaques de fibrociment ou autres non recouvertes sont interdites.

Les fenêtres de toit et les verrières doivent être intégrées dans les pans de toiture, de manière à limiter leurs perceptions à partir des voies et des espaces publics.

c) Débords avals de la couverture :

Ils peuvent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises. Seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation. Les génoises existantes doivent être conservées.

d) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

e) Aménagements extérieurs :

L'installation de citerne de combustible ou de station d'hydrocarbures ne devra pas porter atteinte à la commodité du voisinage. Cette installation doit être réalisée de manière telle qu'en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens (incendies, explosions, infiltrations, odeurs, etc...) ne puisse être subie. Leur importance ne devra pas modifier le caractère de la zone. Elles seront, de plus, masquées de haies vives.

5.2.3 –Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) dans la composition d'ensemble de la construction. Dans le cas de toiture en pente, leur châssis doit être intégré ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) au pan de toiture.

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.3.1 – Dispositions générales

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

5.3.2 - Composition et hauteur maximale

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition dite talochée, frottassée, grattée ou lissée.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou, le cas échéant, à partir du trottoir.

Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètre et doivent être constituées soit :

- Par des murs pleins traités comme les bâtiments ou comme les murs anciens en pierre de pays.
- Par des murs bahut de 1 mètre de hauteur maximale, surmontés d'ouvrages de ferronnerie, de grilles métalliques ou de grillages, et qui pourront être doublés de haies vives (le tout ne pouvant dépasser 1,80 mètre).
- Par des dispositifs grillagés de 1,80 mètre de hauteur maximale, à implanter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

Les clôtures implantées le long de la RD 12 doivent respecter et affirmer la perspective d'entrée de ville entre le carrefour des « 3 pins » et le village. A ce titre, elles doivent être constituées par des grilles métalliques posées sur un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0,40 mètre ; l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 mètre.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur maximale.

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement des voies publiques (5 mètres minimum) de façon à ne pas gêner la circulation sur les voies publiques.

La limite Est le long de la RD 12 et son prolongement le long de l'avenue Frédéric Mistral, sur l'emprise de l'unité foncière recevant la surface commerciale, pourra recevoir une haie vive.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Rappel : Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du règlement.

ARTICLE UF-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces non bâtis doivent obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, végétal ou minéral, de qualité.

Les aires de stationnement en plein air d'une superficie supérieure ou égale à 100 m² doivent comporter au minimum un arbre par tranche de 4 places.

Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement pour les constructions de logements collectifs à destination d'habitation comportant au moins cinq logements.

La limite Est longeant la RD 12 et son prolongement le long de l'avenue Frédéric Mistral devra recevoir, à l'intérieur de l'unité foncière de la surface commerciale, un espace planté en pelouse sur une largeur de 3 mètres.

Pour les parcelles limitrophes avec les zones agricoles (A) et naturelles (N), l'interface devra être aménagée par une haie vive d'espèces persistantes.

6.2 – Part minimale d'espaces verts de pleine terre et de plantations

Dans les nouveaux lotissements ou groupes d'habitations comprenant plus de 2 lots, sauf dans les lotissements soumis à déclaration préalable, 10% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espace extérieur planté, commun à tous les lots ou logements et accessible à tous.

ARTICLE UF-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UF-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

Toute création d'accès direct nouveau sur la RD 12 et la RD 412 est interdite, sauf regroupement et amélioration des accès existants.

Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UF-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les réseaux sont définies par l'article 9 du chapitre 2 du titre I du règlement.

9.1 – Réseau public d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

9.2 – Réseau public d'énergie

Non réglementé.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.3.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, le cas échéant après rétention.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, les aménagements nécessaires au captage, la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice au voisinage et comprendra les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. A défaut d'études spécifiques, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :

$$\text{Volume } V = 100 \text{ Litres} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir

imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.3.3 - Eaux de piscines

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

9.4 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

L'installation en souterrain des réseaux d'électricité et de télécommunications devra être privilégiée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Exceptionnellement, leur apposition en façade peut être autorisée, obligatoirement sous génoise, corniche ou tout autre élément de modénature.

Lorsque les lignes électriques ou télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

9.5 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE UH

Cette zone correspond aux hameaux anciens de Bauvais, des Platanes, de Saint-Jean, de La Tuilière, de La Portanière (comprenant également les lieux-dits de La Bastide Neuve et des Rouves), des Vidaux, et des David.

Il s'agit d'une zone dense, principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, de commerces, d'activités de services et d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, non nuisantes pour le voisinage, ainsi que des équipements d'intérêt collectif et des services publics. Des bâtiments à caractère agricole y sont également installés.

Cette zone comprend un secteur UHa de plus faible densité, situé en périphérie immédiate des cœurs de hameaux. Cette urbanisation de plus faible densité est justifiée par la prise en compte de l'interface avec le patrimoine des hameaux anciens.

Il convient de préserver l'ordonnancement et l'aspect architectural de la zone UH, à l'intérieur de laquelle les constructions sont généralement implantées en ordre continu.

Certaines parties de cette zone sont concernées par les dispositions du PEB, où les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions de son règlement (cf. pièce n°5.14).

Certaines parties de la zone sont concernées par l'aléa inondation.

Des périmètres d'aléa géologique touchant le territoire communal figurent sur une carte annexée au rapport de présentation. A titre de prévention, en amont de tout projet de construction localisé dans ces périmètres, il est conseillé de consulter en mairie l'étude de l'aléa mouvement de terrain. En fonction du projet et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique est recommandée.

ARTICLE UH-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées au commerce de gros,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'entrepôt, autres que celle visées à l'article UH-2.
- Les dépôts de toute nature (matériaux, véhicules, engins, etc.),
- Les ICPE, autres que celles visées à l'article UH-2,
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations Légères de Loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de Loisirs) et R. 111-32 (Camping) du code de l'urbanisme,
- Les exploitations forestières,
- Les carrières.

En outre, dans l'ensemble de la zone inondable, sont interdits :

- La création d'ERP de 1ère et 2ème catégorie et, toutes catégories confondues, la création d'ERP de type J, R et U.
- Le stationnement collectif de caravanage ou de bateaux.
- Les remblais, exceptés s'ils sont nécessaires à des constructions et installations autorisées.
- Les affouillements, exceptés s'ils sont nécessaires à la réalisation de piscines.
- Les terrassements, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE UH-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les extensions des constructions existantes et les constructions nouvelles sont autorisées, à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale des hameaux.

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2.3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les ICPE sont autorisées sous réserve :

- De constituer des activités ou services répondant aux besoins des habitants,
- De ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage,
- Que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

Les entrepôts sont autorisés, à condition d'être rendus nécessaires à une activité commerciale et de service, d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, ou de bureau.

Les constructions situées dans les zones soumises aux dispositions du PEB doivent respecter les règles édictées par ce plan (cf. pièce n°5.6).

Risque d'inondation :

Toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone doit respecter les marges de recul fixées à l'article 5 du chapitre 1 du titre 1 du présent règlement (risque d'inondation).

- **Sur l'ensemble de la zone inondable**

Sont autorisés :

- Les travaux et aménagements liés à la gestion courante et à l'entretien des bâtiments, à condition qu'ils soient légalement autorisés à la date d'approbation du PLU.
- Les ouvrages d'infrastructure, les réseaux aériens ou enterrés, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêts collectifs et services publics, à condition que leur implantation soit techniquement justifiée à cet emplacement et sous réserve de dispositions constructives appropriées au risque garantissant la non-aggravation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes.
- Les travaux et aménagements destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.
- Les travaux et aménagements destinés à l'entretien des cours d'eau.
- **Dans les secteurs d'aléa inondation fort (représentés en gris foncé sur les documents graphiques)**

En complément des règles applicables sur l'ensemble de la zone inondable, sont autorisés :

- Les surélévations des constructions à usage d'habitation existantes, à condition :
 - Qu'elles n'excèdent pas 20m² de surface de plancher en une seule fois à la date d'approbation du PLU.
 - Qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
- Les piscines, à condition :
 - Qu'elles constituent des annexes des habitations existantes légalement autorisées.
 - Qu'elles soient enterrées, afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- Les surélévations des constructions à usage agricole existantes et strictement nécessaires à l'activité agricole, à condition :
 - Qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
- La reconstruction après démolition, à condition que la démolition n'est pas été causée par une inondation et que la reconstruction n'aggrave pas la vulnérabilité sur les biens et les personnes.

- Le changement de destination des constructions existantes, à condition qu'il n'entraîne aucune augmentation de leur capacité d'accueil et qu'il n'aggrave pas la vulnérabilité sur les biens et les personnes.
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ainsi que les constructions annexes (sanitaires, vestiaires, locaux techniques, ...) nécessaires à leur fonctionnement, à condition :
 - Que la face supérieure du premier plancher aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
- Les clôtures à condition qu'elles garantissent la transparence hydraulique (exemple : mur bahut de 0,20 m de hauteur maximale, surmonté d'un grillage de maille 15 x 15 cm ou de barreaux espacés de 10 cm minimum) et que leur implantation ne soit pas perpendiculaire au sens du courant (sauf exceptions dûment justifiées).
- **Dans les secteurs d'aléa inondation de moindre importance (représentés en gris pâle sur les documents graphiques)**

En complément des règles applicables sur l'ensemble de la zone inondable, sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation (nouvelles et extensions), ainsi que leurs annexes, à condition :
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
 - Que l'emprise au sol totale (habitation et annexes) n'excède pas 30% de l'unité foncière.
- Les ERP de 4^e et 5^e catégorie, hors catégorie de type R, U et J. Pour ceux de type O, le premier plancher des locaux de sommeil doit être situé au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
- Les extensions des constructions existantes à usage commercial, de bureaux et services, de services publics ou d'équipements d'intérêt collectif, à condition :
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
 - Que l'emprise au sol n'excède pas 20% de la surface de vente.
- La création de campings à la ferme, à condition :
 - Qu'ils n'accueillent que des tentes, caravanes et camping-cars (les HLL et les mobil homes sont interdits).
- Les surélévations des constructions à usage agricole existantes et strictement nécessaires à l'activité agricole, à condition :
 - Qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).

- Les constructions à usage agricole et/ou leurs annexes autorisées par le règlement, à condition :
 - Qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).

ARTICLE UH-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UH-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 - Emprise au sol.

Dans la zone UH et le secteur UHa, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

4.1.2 - Hauteur des constructions.

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de :

a) En zones UH et UHa : 6,50 mètres, pour les constructions à usage d'habitation.

b) En zone UHa : 3 mètres à l'égout du toit et 4,20 mètres au faîtage, pour les constructions visées à l'article 4.2.3 b),

c) 2 mètres, pour les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus.

Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ne peuvent excéder 2 mètres.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques et/ou privées

- Dans la zone UH

a) Les extensions des constructions existantes et les constructions nouvelles autorisées en application de l'article UH.2 doivent être implantées à l'alignement des voies communales, emprises publiques, patacs ou espaces collectifs, à modifier ou à créer, ou en prenant comme alignement, le nu des façades existantes. Cette règle s'applique au corps principal des constructions, les balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur. De plus, les balcons sont autorisés à condition qu'ils n'empiètent pas sur l'emprise de la plate-forme roulable et qu'ils soient implantés à partir du 2^{ème} étage.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes et aux constructions nouvelles localisées le long de la RD 13. Dans ce cas, elles doivent respecter un recul minimal de 5 mètres calculée du nu de la façade par rapport à l'alignement où à la limite qui s'y substitue.

b) Toutefois, la construction en retrait peut éventuellement être admise à condition qu'elle ne compromette pas l'ordonnancement actuel du milieu bâti.

c) Des implantations différentes sont admises dans le cas de constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Dans le secteur UHa

a) Le nu des façades de toute construction doit être implanté à une distance au moins égale à :

- 5 mètres de l'alignement de la RD 13
- 5 mètres de l'alignement des voies publiques communales et/ou des voies privées existantes, à modifier ou à créer, sauf pour les bâtiments annexes non clos à usage de stationnement qui peuvent être implantés à l'alignement à condition que leur longueur à compter du nu de la façade n'excède pas 8 mètres.

b) Les portails doivent être implantés à une distance minimale de 2,5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou à la limite qui s'y substitue et l'emprise de l'ouverture doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.

c) Toutefois, des implantations différentes sont admises :

- Dans le cas de reconstructions sur des emprises préexistantes.
- Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Dans le cas de nouveaux lotissements ou ensembles d'habitations comprenant plus de 2 logements, à condition de présenter un intérêt évident de composition. Les distances de reculement sont alors fixées en fonction de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet. Ces distances de reculement doivent recevoir l'accord du gestionnaire de voirie.
- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du PLU.

4.2.2 - Implantation par rapport aux emprises publiques.

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.3 – Implantation par rapport aux limites séparatives

- Dans la zone UH

a) Les extensions des constructions existantes et les constructions nouvelles autorisées en application de l'article UH 2 peuvent être implantées sur les limites séparatives.

b) Des implantations différentes sont admises dans le cas de constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

c) Les piscines, bassins d'agrément ou d'arrosage doivent être implantés à une distance de 2 m au minimum des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

- Dans le secteur UHa

a) Toute construction doit être implantée de telle manière que la distance horizontale du nu de la façade d'une construction (généralistes non comprises) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

b) Toutefois, la construction sur la limite séparative est autorisée dans le cas de bâtiments annexes à condition que les longueurs cumulées à compter du nu des façades n'excèdent pas 8 mètres sur chaque limite séparative.

c) En outre, des implantations différentes sont admises :

- Dans le cas de reconstructions sur des emprises préexistantes.
- Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Dans le cas de nouveaux lotissements ou ensembles d'habitations comprenant plus de 2 logements, à condition de présenter un intérêt évident de composition. Les distances de reculement sont alors fixées en fonction de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet. Ces distances de reculement doivent recevoir l'accord des services compétents.
- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du PLU.

d) Les piscines, bassins d'agrément ou d'arrosage doivent être implantés à une distance de 2 m au minimum des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

4.2.4 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

4.2.5 – Exceptions

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Respecter la végétation existante ou un édifice remarquable,
- Améliorer l'inscription des constructions dans le site,
- Améliorer les conditions d'accès ou la visibilité sur les voies adjacentes.

ARTICLE UH-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

5.1 – Règles alternatives à l'article UH-4

La hauteur maximale autorisée des constructions (hors murs de soutènements et talus) pourra être réduite, afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et des volumes bâtis.

La hauteur maximale des murs de soutènements et des talus pourra être augmentée, afin de permettre une intégration plus harmonieuse dans la parcelle ou le site.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.2.1 – Façades

a) Revêtements :

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits et leur composition doit se rapprocher des couleurs des constructions anciennes du village et respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

Dans le cas de réhabilitation de bâtiments anciens, les enduits peuvent être réalisés de façon traditionnelle, à base de chaux et de sable. La coloration est à obtenir par l'application, de préférence, d'un badigeon ou d'une peinture à la chaux, éventuellement d'une peinture minérale.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

Les descentes d'eaux usées apparentes sont interdites.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être en harmonie avec celles-ci.

b) Percements :

Les surfaces pleines doivent être nettement dominantes par rapport aux vides. Cependant, cette prescription ne s'applique pas aux locaux commerciaux, de services et de bureaux localisés en rez-de-chaussée.

L'agrandissement et la création d'ouvertures de proportions totalement différentes (loggias par exemple) peuvent être interdits lorsqu'ils portent atteinte à l'harmonie de la façade et à celle des constructions existantes avoisinantes.

c) Menuiseries :

Les menuiseries extérieures doivent être peintes. Leur couleur doit être choisie parmi celles de la palette déposée en Mairie.

En zone UH, les volets doivent être persiennés. En rez-de-chaussée, les volets roulants et les grilles de protection pourront être autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à une activité commerciale, de service ou de bureau et qu'ils soient installés à l'intérieur des locaux précités.

d) Balcons :

Les balcons ne peuvent être autorisés que s'ils s'inscrivent dans la typologie architecturale du bâtiment.

e) Enseignes :

Les enseignes sont autorisées, à condition d'être de dimensions réduites, localisées dans les limites des rez-de-chaussée et qu'elles soient liées à une activité commerciale, de service ou de bureau. En outre, elles doivent faire l'objet d'une autorisation de la commune.

f) Gouttières :

Les gouttières sont autorisées, à condition d'être en harmonie de tons avec la façade.

5.2.2 – Toitures

a) Pentes :

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes opposées n'excédant pas 35%.

Les tropéziennes et les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles ne nuisent pas, par leurs dimensions et leurs localisations, à l'insertion architecturale du projet dans son environnement. Leurs revêtements de sol doivent être végétalisés ou réalisés en terre cuite dans des tons de couleur identiques à la toiture.

Pour le cas des équipements publics ou d'intérêt collectif, les toitures en zinc ou tout autre matériau présentant un intérêt architectural, sont autorisées.

b) Couvertures :

Les couvertures, lorsqu'elles sont en tuiles, doivent être exécutées en tuiles rondes ou "canal" de la même couleur que les tuiles anciennes environnantes. Les tuiles plates

mécaniques sont interdites, à l'exception des constructions existantes recevant ce type de couverture.

Les plaques de fibrociment ou autres non recouvertes sont interdites.

Les fenêtres de toit et les verrières doivent être intégrées dans les pans de toiture, de manière à limiter leurs perceptions à partir des voies et des espaces publics.

c) Débords avals de la couverture :

Ils peuvent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises. Seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation. Les génoises existantes doivent être conservées.

d) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.2.3 –Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) dans la composition d'ensemble de la construction. Dans le cas de toiture en pente, leur châssis doit être intégré ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) au pan de toiture.

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.3.1 – Dispositions générales

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

5.3.2 - Composition et hauteur maximale

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition dite talochée, frottassée, grattée ou lissée.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou, le cas échéant, à partir du trottoir.

Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètre et doivent être constituées soit :

- Par des murs pleins traités comme les bâtiments ou comme les murs anciens en pierre de pays.
- Par des murs bahut de 1 mètre de hauteur maximale, surmontés d'ouvrages de ferronnerie, de grilles métalliques ou de grillages, et qui pourront être doublés de haies vives (le tout ne pouvant dépasser 1,80 mètre).
- Par des dispositifs grillagés de 1,80 mètre de hauteur maximale, à implanter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur maximale.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Rappel : Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifiées sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

ARTICLE UH-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces non bâtis doivent obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, végétal ou minéral, de qualité.

Pour les parcelles limitrophes avec les zones agricoles (A) et naturelles (N), l'interface devra être aménagée par une haie vive d'espèces persistantes.

6.2 – Part minimale d'espaces verts de pleine terre et de plantations

Dans la zone UH : non réglementé.

Dans le secteur UHa, pour toutes nouvelles constructions (excepté les piscines) ou création de lotissements, 50% de chaque lot ou de toute unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre planté. (Arbres, pelouses, haies...).

ARTICLE UH-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

Toutefois, les normes applicables aux habitations peuvent ne pas être respectées, à condition de justifier d'une impossibilité technique empêchant leur réalisation.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UH-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du règlement.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UH-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les réseaux sont définies par l'article 9 du chapitre 2 du titre I du règlement.

9.1 – Réseau public d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

9.2 – Réseau public d'énergie

Non réglementé.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Dans la zone UH :

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, de caractéristiques suffisantes. Toutefois, en l'absence du réseau public, la constructibilité peut être accordée sous réserve que les eaux usées et les eaux vannes soient dirigées vers un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans le secteur UHa :

Dans les parties du secteur UHa non raccordées au réseau public d'assainissement, la constructibilité peut être accordée sous réserve que les usées et les eaux vannes soient dirigées vers un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.3.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, le cas échéant après rétention.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, les aménagements nécessaires au captage, la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice au voisinage et comprendra les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. A défaut d'études spécifiques, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :

$$\text{Volume V} = 100 \text{ Litres} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.3.3 - Eaux de piscines

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

9.4 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

L'installation en souterrain des réseaux d'électricité et de télécommunications devra être privilégiée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Exceptionnellement, leur apposition en façade peut être autorisée, obligatoirement sous génoise, corniche ou tout autre élément de modénature.

Lorsque les lignes électriques ou télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

9.5 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

CARACTERE DE LA ZONE UI

Il s'agit d'une zone d'activités artisanales et commerciales correspondant aux terrains sur lesquels sont implantés les bâtiments d'une unité d'embouteillage de vins relevant de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.

Certaines parties de la zone sont concernées par l'aléa inondation.

Des périmètres d'aléa géologique touchant le territoire communal figurent sur une carte annexée au rapport de présentation. A titre de prévention, en amont de tout projet de construction localisé dans ces périmètres, il est conseillé de consulter en mairie l'étude de l'aléa mouvement de terrain. En fonction du projet et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique est recommandée.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UJ-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

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

En outre, dans l'ensemble de la zone inondable, sont interdits :

- La création d'ERP de 1ère et 2ème catégorie et, toutes catégories confondues, la création d'ERP de type J, R et U.
- Le stationnement collectif de caravanage ou de bateaux.
- Les remblais, exceptés s'ils sont nécessaires à des constructions et installations autorisées.
- Les affouillements, exceptés s'ils sont nécessaires à la réalisation de piscines.
- Les terrassements, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE UJ-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les créations ou transformations, sans extension possible, d'ICPE, ainsi que les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, sont autorisées, à condition qu'elles satisfassent à la législation en vigueur et que toutes les dispositions soient prises pour en limiter les risques et les nuisances.

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2.3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Risque d'inondation :

Toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone doit respecter les marges de recul fixées à l'article 5 du chapitre 1 du titre 1 du présent règlement (risque d'inondation).

- **Sur l'ensemble de la zone inondable**

Sont autorisés :

- Les travaux et aménagements liés à la gestion courante et à l'entretien des bâtiments, à condition qu'ils soient légalement autorisés à la date d'approbation du PLU.
- Les ouvrages d'infrastructure, les réseaux aériens ou enterrés, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêts collectifs et services publics, à condition que leur implantation soit techniquement justifiée à cet emplacement et sous réserve de dispositions constructives appropriées au risque garantissant la non-aggravation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes.
- Les travaux et aménagements destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.
- Les travaux et aménagements destinés à l'entretien des cours d'eau.

- **Dans les secteurs d'aléa inondation fort (représentés en gris foncé sur les documents graphiques)**

En complément des règles applicables sur l'ensemble de la zone inondable, sont autorisés :

- Les surélévations des constructions à usage d'habitation existantes, à condition :
 - Qu'elles n'excèdent pas 20m² de surface de plancher en une seule fois à la date d'approbation du PLU.
 - Qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
- Les piscines, à condition :
 - Qu'elles constituent des annexes des habitations existantes légalement autorisées.
 - Qu'elles soient enterrées, afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- Les surélévations des constructions à usage agricole existantes et strictement nécessaires à l'activité agricole, à condition :
 - Qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
- La reconstruction après démolition, à condition que la démolition n'est pas été causée par une inondation et que la reconstruction n'aggrave pas la vulnérabilité sur les biens et les personnes.
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition qu'il n'entraîne aucune augmentation de leur capacité d'accueil et qu'il n'aggrave pas la vulnérabilité sur les biens et les personnes.
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ainsi que les constructions annexes (sanitaires, vestiaires, locaux techniques, ...) nécessaires à leur fonctionnement, à condition :
 - Que la face supérieure du premier plancher aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
- Les clôtures à condition qu'elles garantissent la transparence hydraulique (exemple : mur bahut de 0,20 m de hauteur maximale, surmonté d'un grillage de maille 15 x 15 cm ou de barreaux espacés de 10 cm minimum) et que leur implantation ne soit pas perpendiculaire au sens du courant (sauf exceptions dûment justifiées).

- **Dans les secteurs d'aléa inondation de moindre importance (représentés en gris pale sur les documents graphiques)**

En complément des règles applicables sur l'ensemble de la zone inondable, sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation (nouvelles et extensions), ainsi que leurs annexes, à condition :
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
 - Que l'emprise au sol totale (habitation et annexes) n'excède pas 30% de l'unité foncière.
- Les ERP de 4^e et 5^e catégorie, hors catégorie de type R, U et J. Pour ceux de type O, le premier plancher des locaux de sommeil doit être situé au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
- Les extensions des constructions existantes à usage commercial, de bureaux et services, de services publics ou d'équipements d'intérêt collectif, à condition :
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
 - Que l'emprise au sol n'excède pas 20% de la surface de vente.
- La création de campings à la ferme, à condition :
 - Qu'ils n'accueillent que des tentes, caravanes et camping-cars (les HLL et les mobil homes sont interdits).
- Les surélévations des constructions à usage agricole existantes et strictement nécessaires à l'activité agricole, à condition :
 - Qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
- Les constructions à usage agricole et/ou leurs annexes autorisées par le règlement, à condition :
 - Qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).

ARTICLE UJ-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UJ-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d’emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l’emprise au sol et de la hauteur sont définies par l’article 4 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

4.1.1 - Emprise au sol.

L’emprise au sol n’est pas réglementée.

4.1.2 - Hauteur des constructions

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 12 mètres.

Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ne peuvent excéder 2 mètres.

4.2 – Règles d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques

a) Sauf indication contraire portée au plan :

- Toute construction doit être implantée de telle manière que la distance horizontale du nu de la façade d’une construction (généralistes non comprises) au point le plus proche de l’alignement de la voie publique, soit au moins égale à 35 mètres de l’axe de la RD 12.
- Toute construction doit être implantée de telle manière que la distance horizontale du nu de la façade d’une construction (généralistes non comprises) au point le plus proche de l’alignement de la voie publique, soit au moins égale à 10 mètres de l’axe des voies communales, sauf pour les bâtiments annexes qui peuvent être implantés à l’alignement à condition que leur longueur à compter du nu des façades n’excède pas 8 mètres.

b) Si les règles ci-dessus entraînent l’implantation d’un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

c) Des implantations différentes sont admises dans le cas de constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

4.2.2 - Implantation par rapport aux emprises publiques.

L’implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n’est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.3 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

4.2.4 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE UJ-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du règlement.

5.1 – Règles alternatives à l'article UJ-4

La hauteur maximale des murs de soutènements et des talus pourra être augmentée, afin de permettre une intégration plus harmonieuse dans la parcelle ou le site.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.2.1 – Façades et revêtements

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits et leur composition doit se rapprocher des couleurs des constructions anciennes du village et respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être en harmonie avec celles-ci.

Les gouttières sont autorisées, à condition d'être en harmonie avec la façade.

5.2.2 – Toitures

Les matériaux de couverture doivent être de préférence : la tuile ou les revêtements en fibrociment, traités dans une couleur s'apparentant à celle de la tuile.

Les souches doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

Les fenêtres de toit et les verrières doivent être intégrées dans les pans de toiture, de manière à limiter leurs perceptions à partir des voies et des espaces publics.

5.2.3 –Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) dans la composition d'ensemble de la construction. Dans le cas de toiture en pente, leur châssis doit être intégré ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) au pan de toiture.

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.3.1 – Dispositions générales

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

5.3.2 - Composition et hauteur maximale

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition dite talochée, frottassée, grattée ou lissée.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou, le cas échéant, à partir du trottoir.

Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètre et doivent être constituées soit :

- Par des murs pleins traités comme les bâtiments ou comme les murs anciens en pierre de pays.
- Par des murs bahut de 1 mètre de hauteur maximale, surmontés d'ouvrages de ferronnerie, de grilles métalliques ou de grillages, et qui pourront être doublés de haies vives (le tout ne pouvant dépasser 1,80 mètre).
- Par des dispositifs grillagés de 1,80 mètre de hauteur maximale, à implanter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 3 mètres de hauteur maximale.

ARTICLE UJ-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces non bâtis

Les espaces non bâtis doivent obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, végétal ou minéral, de qualité.

Les aires de stationnement en plein air d'une superficie supérieure ou égale à 100 m² doivent comporter au minimum un arbre par tranche de 4 places.

Les dépôts et stockage situés à l'extérieur des bâtiments devront être masqués en bordure des voies, soit par des rideaux d'arbres, soit par des haies à feuillage persistant ou toute haie végétale.

L'unité de traitement des effluents devra être masquée en bordure de la RD 12 et du chemin communal situé au Nord de la zone.

Pour les parcelles limitrophes avec les zones agricoles (A) et naturelles (N), l'interface devra être aménagée par une haie vive d'espèces persistantes.

6.2 – Part minimale d'espaces verts de pleine terre et de plantations

Non réglementé.

ARTICLE UJ-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UJ-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le croisement des véhicules lourds.

Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

8.2 – Collecte des déchets

Non réglementé.

ARTICLE UJ-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les réseaux sont définies par l'article 9 du chapitre 2 du titre I du règlement.

9.1 – Réseau public d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

9.2 – Réseau public d'énergie

Non réglementé.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, de caractéristiques suffisantes. Toutefois, en l'absence du réseau public, la constructibilité peut être accordée sous réserve que les usées et les eaux vannes soient dirigées vers un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.3.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, le cas échéant après rétention.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, les aménagements nécessaires au captage, la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice au voisinage et comprendra les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. A défaut d'études spécifiques, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :

$$\text{Volume V} = 100 \text{ Litres} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.4 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

L'installation en souterrain des réseaux d'électricité et de télécommunications devra être privilégiée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Exceptionnellement, leur apposition en façade peut être autorisée, obligatoirement sous génoise, corniche ou tout autre élément de modénature.

Lorsque les lignes électriques ou télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

9.5 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

CHAPITRE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE UP

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat où existent également des établissements artisanaux de réparation automobile.

Sont également autorisées dans cette zone : des commerces, des activités de services et d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, non nuisantes pour le voisinage, ainsi que des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

Cette zone comprend un secteur UPe correspondant au périmètre de protection éloigné du puits communal du stade.

Dans cette zone, toute construction ne peut être autorisée qu'à condition d'être raccordée à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Les extensions des établissements existants à vocation artisanale (réparation automobile) sont admises, ainsi que les travaux nécessaires à leur modernisation ou à leur mise aux normes.

Des périmètres d'aléa géologique touchant le territoire communal figurent sur une carte annexée au rapport de présentation. A titre de prévention, en amont de tout projet de construction localisé dans ces périmètres, il est conseillé de consulter en mairie l'étude de l'aléa mouvement de terrain. En fonction du projet et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique est recommandée.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UP-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées au commerce de gros,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'entrepôt, autres que celles visées à l'article UP-2,
- Les dépôts de toute nature (matériaux, véhicules, engins, etc.),
- Les ICPE, autres que celles visées à l'article UP-2,
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations Légères de Loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de Loisirs) et R. 111-32 (Camping) du code de l'urbanisme,
- Les exploitations forestières,
- Les carrières.

ARTICLE UP-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone doit respecter les marges de recul fixées à l'article 5 du chapitre 1 du titre 1 du présent règlement (risque d'inondation).

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2.3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les ICPE sont autorisées sous réserve :

- De constituer des activités ou services répondant aux besoins des habitants,
- De ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage,
- Que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

Les entrepôts sont autorisés, à condition d'être rendus nécessaires à une activité commerciale et de service, d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, ou de bureau.

ARTICLE U-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UP-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d’emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l’emprise au sol et de la hauteur sont définies par l’article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

4.1.2 - Hauteur des constructions

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 6,50 mètres, excepté pour les constructions visées à l’article 4.2.3 b), dont la hauteur ne peut excéder 3 mètres à l’égout du toit et 4,20 mètres au faitage.

Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ne peuvent excéder 2 mètres.

4.2 – Règles d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques et/ou privées

a) Le nu des façades de toute construction doit être implanté à une distance au moins égale à :

- 5 mètres de l’alignement de la RD 12 et de la RD 14.
- 5 mètres de l’alignement des voies publiques communales et/ou des voies privées existantes, à modifier ou à créer, sauf pour les bâtiments annexes non clos à usage de stationnement qui peuvent être implantés à l’alignement à condition que leur longueur à compter du nu de la façade n’excède pas 8 mètres.

b) Les portails doivent être implantés à une distance minimale de 2,5 m. par rapport à l’alignement de la voie ou à la limite qui s’y substitue et l’emprise de l’ouverture doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.

c) Toutefois, des implantations différentes sont admises :

- Dans le cas de reconstructions sur des emprises préexistantes.
- Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et aux services publics.
- Dans le cas de nouveaux lotissements ou ensembles d’habitations comprenant plus de 2 logements, à condition de présenter un intérêt évident de composition. Les distances de reculement sont alors fixées en fonction de l’intensité de la circulation et de la composition d’ensemble du projet. Ces distances de reculement doivent recevoir l’accord du gestionnaire de voirie.
- Dans le cas de constructions liées et nécessaires à une activité commerciale ou à une activité de service.

- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.

4.2.2 - Implantation par rapport aux emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.3 – Implantation par rapport aux limites séparatives

a) Toute construction doit être implantée de telle manière que la distance horizontale du nu de la façade d'une construction (généralistes non comprises) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

b) Toutefois, la construction sur la limite séparative est autorisée dans le cas de bâtiments annexes à condition que les longueurs cumulées à compter du nu des façades n'excèdent pas 8 mètres sur chaque limite séparative.

c) En outre, des implantations différentes sont admises :

- Dans le cas de reconstructions sur des emprises préexistantes.
- Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Dans le cas de nouveaux lotissements ou ensembles d'habitations comprenant plus de 2 logements, à condition de présenter un intérêt évident de composition. Les distances de reculement sont alors fixées en fonction de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet. Ces distances de reculement doivent recevoir l'accord des services compétents.
- Dans le cas de constructions liées et nécessaires à une activité commerciale ou à une activité de service.
- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.

d) Les piscines, bassins d'agrément ou d'arrosage doivent être implantés à une distance de 2 mètres au minimum des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

4.2.4 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

4.2.4 – Exceptions

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Respecter la végétation existante ou un édifice remarquable,
- Améliorer l'inscription des constructions dans le site,
- Améliorer les conditions d'accès ou la visibilité sur les voies adjacentes.

ARTICLE UP-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du règlement.

5.1 – Règles alternatives à l'article UP-4

La hauteur maximale autorisée des constructions (hors murs de soutènements et talus) pourra être réduite, afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et des volumes bâtis.

La hauteur maximale des murs de soutènements et des talus pourra être augmentée, afin de permettre une intégration plus harmonieuse dans la parcelle ou le site.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.2.1 – Façades et revêtements

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits et leur composition doit se rapprocher des couleurs des constructions anciennes du village et respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

Dans le cas de réhabilitation de bâtiments anciens, les enduits pourront être réalisés de façon traditionnelle, à base de chaux et de sable. La coloration est à obtenir par l'application, de préférence, d'un badigeon ou d'une peinture à la chaux, éventuellement d'une peinture minérale.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

Les descentes d'eaux usées apparentes sont interdites.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être en harmonie avec celles-ci.

Les gouttières sont autorisées, à condition d'être en harmonie de tons avec la façade.

5.2.2 – Toitures

a) Pentes :

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes opposées n'excédant pas 35%.

Les tropéziennes et les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles ne nuisent pas, par leurs dimensions et leurs localisations, à l'insertion architecturale du projet

dans son environnement. Leurs revêtements de sol doivent être végétalisés ou réalisés en terre cuite dans des tons de couleur identiques à la toiture.

Pour le cas des équipements publics ou d'intérêt collectif, les toitures en zinc ou tout autre matériau présentant un intérêt architectural, sont autorisées.

b) Couvertures :

Les couvertures, lorsqu'elles sont en tuiles, doivent être exécutées en tuiles rondes ou "canal" de la même couleur que les tuiles anciennes environnantes. Les tuiles plates mécaniques sont interdites, à l'exception des constructions existantes recevant ce type de couverture.

Les plaques de fibrociment ou autres non recouvertes sont interdites.

Les fenêtres de toit et les verrières doivent être intégrées dans les pans de toiture, de manière à limiter leurs perceptions à partir des voies et des espaces publics.

c) Débords avals de la couverture :

Ils peuvent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises. Seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation. Les génoises existantes doivent être conservées.

d) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

e) Aménagements extérieurs :

L'installation de citerne de combustible ou de station d'hydrocarbures ne devra pas porter atteinte à la commodité du voisinage. Cette installation doit être réalisée de manière telle qu'en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens (incendies, explosions, infiltrations, odeur, etc...) ne puisse être subie. Leur importance ne devra pas modifier le caractère de la zone. Elles seront, de plus, masquées de haies vives.

5.2.3 –Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) dans la composition d'ensemble de la construction. Dans le cas de toiture en pente, leur châssis doit être intégré ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) au pan de toiture.

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.3.1 – Dispositions générales

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

5.3.2 - Composition et hauteur maximale

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition dite talochée, frottassée, grattée ou lissée.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou, le cas échéant, à partir du trottoir.

Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètre et doivent être constituées soit :

- Par des murs pleins traités comme les bâtiments ou comme les murs anciens en pierre de pays.
- Par des murs bahut de 1 mètre de hauteur maximale, surmontés d'ouvrages de ferronnerie, de grilles métalliques ou de grillages, et qui pourront être doublés de haies vives (le tout ne pouvant dépasser 1,80 mètre).
- Par des dispositifs grillagés de 1,80 mètre de hauteur maximale, à implanter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur maximale.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Rappel : Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du règlement.

ARTICLE UP-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces non bâtis doivent obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, végétal ou minéral, de qualité.

Les aires de stationnement en plein air d'une superficie supérieure ou égale à 100 m² doivent comporter au minimum un arbre par tranche de 4 places.

Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement pour les constructions de logements collectifs à destination d'habitation comportant au moins cinq logements.

Pour les parcelles limitrophes avec les zones agricoles (A) et naturelles (N), l'interface devra être aménagée par une haie vive d'espèces persistantes.

6.2 – Part minimale d'espaces verts de pleine terre et de plantations

Dans les nouveaux lotissements ou groupes d'habitations comprenant plus de 2 lots, sauf dans les lotissements soumis à déclaration préalable, 10% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espace extérieur planté, commun à tous les lots ou logements et accessible à tous.

ARTICLE UP-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UP-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

Toute création d'accès direct nouveau sur la RD 12 et la RD 14 est interdite, sauf regroupement et amélioration des accès existants.

Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UP-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les réseaux sont définies par l'article 9 du chapitre 2 du titre I du règlement.

9.1 – Réseau public d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

9.2 – Réseau public d'énergie

Non réglementé.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.3.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, le cas échéant après rétention.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, les aménagements nécessaires au captage, la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice au voisinage et comprendra les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. A défaut d'études spécifiques, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :

$$\text{Volume V} = 100 \text{ Litres} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.3.3 - Eaux de piscines

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

9.4 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

L'installation en souterrain des réseaux d'électricité et de télécommunications devra être privilégiée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Exceptionnellement, leur apposition en façade peut être autorisée, obligatoirement sous génoise, corniche ou tout autre élément de modénature.

Lorsque les lignes électriques ou télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

9.5 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

CHAPITRE 10 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

CARACTERE DE LA ZONE UR

Il s'agit d'une zone réservée à un Eco pôle de traitement et valorisation de déchets non dangereux, située au lieudit Roumagayrol, sur laquelle ne sont admis que les modes d'occupation et d'utilisation du sol nécessaires à son exploitation.

La zone UR se décompose en deux secteurs :

-Le secteur URa, qui correspond à la partie du terrain devant recevoir les bâtiments de l'Unité de Tri et de Valorisation (UTV) et ses pourtours immédiats (parking, aire de manœuvre, voie pompiers, bâtiments existants, bassins, etc).

-Le secteur URb, qui correspond à la partie restante du terrain, notamment destinée à recevoir l'emprise des alvéoles en cours d'exploitation et la future alvéole de l'Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND), les activités de mâchefers et de mise en balles des Ordures Ménagères Résiduelles (OMR), ainsi que des bassins (pluviaux, lixiviat, mâchefer). A la fin de l'exploitation, ce secteur URb devra être replanté pour retrouver la vocation naturelle qu'il avait à l'origine.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UR-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article UR 2.

ARTICLE UR-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone doit respecter les marges de recul fixées à l'article 5 du chapitre 1 du titre 1 du présent règlement (risque d'inondation).

Les ICPE, les ouvrages, les aménagements et les bâtiments, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du site (dépôt, stockage, tri, traitement, maturation, valorisation des déchets, ...).

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2.3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires à la remise en état du site en fin d'exploitation.

Les constructions nécessaires à la réalisation de l'UTV sont autorisées, à condition d'être situées dans l'emprise du secteur URa.

ARTICLE UR-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UR-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 - Emprise au sol.

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

4.1.2 - Hauteur des constructions

Dans le secteur URa, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 18 mètres.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques

a) Toute construction doit être implantée de telle manière que la distance horizontale du nu de la façade d'une construction (généralistes non comprises) au point le plus proche l'alignement de la voie publique, soit au moins égale à :

- 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 5 mètres de l'alignement des voies communales existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans le secteur URa au sein duquel aucune distance n'est exigée.

b) Des implantations différentes sont admises dans le cas de constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2.2 - Implantation par rapport aux emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.3 – Implantation par rapport aux limites séparatives

a) Toute construction doit être implantée de telle manière que la distance horizontale du nu de la façade d'une construction (généralistes non comprises) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à 10 mètres.

b) Des implantations différentes sont admises dans le cas de constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2.4 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE UR-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits et leur composition doit se rapprocher des couleurs des constructions anciennes du village et respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées par des grilles ou des grillages éventuellement doublées de haies vives. La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 3 mètres.

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) dans la composition d'ensemble de la construction. Dans le cas de toiture en pente, leur châssis doit être intégré ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) au pan de toiture. La pose de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques au sol est interdite.

ARTICLE UR-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces non bâtis doivent obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, végétal ou minéral, de qualité.

Les aires de stationnement en plein air d'une superficie supérieure ou égale à 100 m² doivent comporter au minimum un arbre par tranche de 4 places.

6.2 – Part minimale d'espaces verts de pleine terre et de plantations

Non réglementé.

ARTICLE UR-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UR-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

La desserte de la zone s'effectuera uniquement à partir de la voie existante à partir de la RD14.

La décharge doit être desservie par une voie ou plusieurs voies de desserte répondant au besoin des installations et permettant aux véhicules de secours incendie de se croiser sans encombre. Leur plate-forme ne devra pas être inférieure à 7 mètres.

Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

8.2 – Collecte des déchets

Non réglementé.

ARTICLE UR-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les réseaux sont définies par l'article 9 du chapitre 2 du titre I du règlement.

9.1 – Réseau public d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions et installations autorisées à l'article UR-2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage, puits particuliers, ou tout autre ouvrage, conformément aux prescriptions réglementaires.

9.2 – Réseau public d'énergie

Non réglementé.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, de caractéristiques suffisantes. Toutefois, en l'absence du réseau public, la constructibilité peut être accordée sous réserve que les eaux usées et les eaux vannes soient dirigées vers un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement autorisé. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.3.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, le cas échéant après rétention.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, les aménagements nécessaires au captage, la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice au voisinage et comprendra les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.4 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

L'installation en souterrain des réseaux d'électricité et de télécommunications devra être privilégiée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Exceptionnellement, leur apposition en façade peut être autorisée, obligatoirement sous génoise, corniche ou tout autre élément de modénature.

Lorsque les lignes électriques ou télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

9.5 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

CHAPITRE 11 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

CARACTERE DE LA ZONE US

La zone US correspond au site de l'ancien Sanatorium. Elle est destinée à recevoir un programme de renouvellement urbain organisé sur la base d'un ensemble de logements collectifs (avec possibilité d' une résidence séniors), groupés et individuels, ainsi que des services et des commerces.

La zone US fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP, cf. pièce n°3) avec laquelle les constructions et aménagements devront être compatibles.

Le renouvellement urbain de la zone fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la réalisation pourra être prévue en plusieurs tranches.

Des périmètres d'aléa géologique touchant le territoire communal figurent sur une carte annexée au rapport de présentation. A titre de prévention, en amont de tout projet de construction localisé dans ces périmètres, il est conseillé de consulter en mairie l'étude de l'aléa mouvement de terrain. En fonction du projet et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique est recommandée.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE US-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

- Les constructions destinées au commerce de gros,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'entrepôt, autres que celle visées à l'article UA-2.
- Les dépôts de toute nature (matériaux, véhicules, engins, etc.),
- Les ICPE, autres que celles visées à l'article US-2,
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations Légères de Loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de Loisirs) et R. 111-32 (Camping) du code de l'urbanisme,
- Les exploitations forestières,
- Les carrières.

ARTICLE US-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Cette zone doit faire l'objet d'une réflexion d'ensemble compatible avec l'OAP.

Toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone doit respecter les marges de recul fixées à l'article 5 du chapitre 1 du titre 1 du présent règlement (risque d'inondation).

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2.3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les ICPE sont autorisées sous réserve :

- De constituer des activités ou services répondant aux besoins des habitants,
- De ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage,
- Que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

Les locaux à usages d'activités commerciales, artisanales, médicales, paramédicales, de professions libérales, peuvent être autorisés, à condition qu'ils soient situés en rez-de-chaussée de bâtiments d'habitation et sous réserve qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage.

Les entrepôts sont autorisés, à condition d'être rendus nécessaires à une activité commerciale et de service, d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, ou de bureau.

ARTICLE US-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Rappel : Les dispositions réglementaires en faveur de la mixité sociale sont définies par l'article 3 du chapitre 2 du titre I du règlement.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE US-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 - Emprise au sol.

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

4.1.2 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres (R+2) pour la partie Sud et 6,50 mètres pour la partie Nord, en compatibilité avec le nombre de niveaux définis dans l'OAP.

Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ne peuvent excéder 2 mètres.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques

a) Le nu des façades de toute construction doit être implanté à une distance au moins égale à :

- 5 mètres de l'alignement de la RD 12 et de la RD14.
- 5 mètres de l'alignement des voies publiques communales existantes, à modifier ou à créer, sauf pour les bâtiments annexes non clos à usage de stationnement qui peuvent être implantés à l'alignement à condition que leur longueur à compter du nu de la façade n'excède pas 8 mètres.

b) Les portails doivent être implantés à une distance minimale de 2,5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou à la limite qui s'y substitue et l'emprise de l'ouverture doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.

c) Toutefois, des implantations différentes sont admises :

- Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Dans le cas de nouveaux lotissements ou ensembles d'habitations comprenant plus de 2 logements, à condition de présenter un intérêt évident de composition. Les distances de reculement sont alors fixées en fonction de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet. Ces distances de reculement doivent recevoir l'accord du gestionnaire de voirie.
- Dans le cas de construction de bâtiments annexes qui peuvent être implantés à l'alignement de la voie publique communale à condition que leur longueur à compter du nu des façades n'excède pas 8 mètres.

4.2.2 - Implantation par rapport aux emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.3 – Implantation par rapport aux limites séparatives

a) Toute construction doit être implantée de telle manière que la distance horizontale du nu de la façade d'une construction (généralistes non comprises) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

b) En outre, des implantations différentes sont admises :

- Dans le cas de construction de parcs de stationnement souterrain.
- Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Dans le cas de nouveaux lotissements ou ensembles d'habitations comprenant plus de 2 logements, à condition de présenter un intérêt évident de composition. Les distances de reculement sont alors fixées en fonction de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet. Ces distances de reculement doivent recevoir l'accord des services compétents.

c) Les piscines, bassins d'agrément ou d'arrosage doivent être implantés à une distance de 2 mètres au minimum des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

4.2.4 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE US-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du règlement.

5.1 – Règles alternatives à l'article US-4

La hauteur maximale autorisée des constructions (hors murs de soutènements et talus) pourra être réduite, afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et des volumes bâtis.

La hauteur maximale des murs de soutènements et des talus pourra être augmentée, afin de permettre une intégration plus harmonieuse dans la parcelle ou le site.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.2.1 – Façades et revêtements

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits et leur composition doit se rapprocher des couleurs des constructions anciennes du village et respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être en harmonie avec celles-ci.

Les gouttières sont autorisées, à condition d'être en harmonie de tons avec la façade.

5.2.2 – Toitures

a) Pentés :

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes opposées n'excédant pas 35%.

Les tropéziennes et les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles ne nuisent pas, par leurs dimensions et leurs localisations, à l'insertion architecturale du projet dans son environnement. Leurs revêtements de sol doivent être végétalisés ou réalisés en terre cuite dans des tons de couleur identiques à la toiture.

Les toitures en zinc ou tout autre matériau présentant un intérêt architectural, sont autorisées, si le projet le nécessite.

b) Couvertures :

Les couvertures, lorsqu'elles sont en tuiles, doivent être exécutées en tuiles rondes ou "*canal*" de la même couleur que les tuiles anciennes environnantes. Les tuiles plates mécaniques sont interdites, à l'exception des constructions existantes recevant ce type de couverture.

Les plaques de fibrociment ou autres non recouvertes sont interdites.

Les fenêtres de toit et les verrières doivent être intégrées dans les pans de toiture, de manière à limiter leurs perceptions à partir des voies et des espaces publics.

c) Débords avals de la couverture :

Ils peuvent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises. Seule la tuile ronde ou « *canal* » peut être utilisée pour leur réalisation. Les génoises existantes doivent être conservées.

d) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.2.3 –Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) dans la composition d'ensemble de la construction. Dans le cas de toiture en pente, leur châssis doit être intégré ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) au pan de toiture.

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.3.1 – Dispositions générales

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

5.3.2 - Composition et hauteur maximale

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition dite talochée, frottassée, grattée ou lissée.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou, le cas échéant, à partir du trottoir.

Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètre et doivent être constituées soit :

- Par des murs pleins traités comme les bâtiments ou comme les murs anciens en pierre de pays.
- Par des murs bahut de 1 mètre de hauteur maximale, surmontés d'ouvrages de ferronnerie, de grilles métalliques ou de grillages, et qui pourront être doublés de haies vives (le tout ne pouvant dépasser 1,80 mètre).
- Par des dispositifs grillagés de 1,80 mètre de hauteur maximale, à implanter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur maximale.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Non réglementé.

ARTICLE US-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces non bâtis doivent obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, végétal ou minéral, de qualité.

Les aires de stationnement en plein air doivent comporter au minimum un arbre par tranche de 4 places.

6.2 – Part minimale d'espaces verts de pleine terre et de plantations

Dans les nouveaux lotissements ou groupes d'habitations comprenant plus de 2 lots, sauf dans les lotissements soumis à déclaration préalable, 10% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espace extérieur planté, commun à tous les lots ou logements et accessible à tous.

ARTICLE US-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE US-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

Les accès directs nouveaux sur la RD12 et la RD14 peuvent être autorisés par carrefour à aménager. Ils seront soumis à l'avis du gestionnaire de voirie et devront respecter les principes de l'OAP.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront avoir :

- Une largeur de chaussée de 6 mètres minimum pour la voie principale,
- Une largeur de chaussée de 5 mètres minimum pour les voies secondaires.

Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

8.2 – Collecte des déchets

Toutes les nouvelles constructions doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE US-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les réseaux sont définies par l'article 9 du chapitre 2 du titre I du règlement.

9.1 – Réseau public d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

9.2 – Réseau public d'énergie

Non réglementé.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.3.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, le cas échéant après rétention.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, les aménagements nécessaires au captage, la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice au voisinage et comprendra les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. A défaut d'études spécifiques, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :

$$\text{Volume V} = 100 \text{ Litres} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.3.3 - Eaux de piscines

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

9.4 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

L'installation en souterrain des réseaux d'électricité et de télécommunications devra être privilégiée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Exceptionnellement, leur apposition en façade peut être autorisée, obligatoirement sous génoise, corniche ou tout autre élément de modénature.

Lorsque les lignes électriques ou télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

9.5 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

CHAPITRE 12 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

CARACTERE DE LA ZONE UT

La zone UT correspond au camping situé dans le quartier des Deffens de Bécasson.

Elle est destinée à recevoir des activités liées et nécessaires à l'activité du camping (salle de réception, salle de séminaire, restaurant, piscine, espace aquatique...) et des logements liés et nécessaires au fonctionnement de l'activité de camping (logements de fonctions, logement de l'exploitant...). Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) y sont également autorisés.

Des périmètres d'aléa géologique touchant le territoire communal figurent sur une carte annexée au rapport de présentation. A titre de prévention, en amont de tout projet de construction localisé dans ces périmètres, il est conseillé de consulter en mairie l'étude de l'aléa mouvement de terrain. En fonction du projet et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique est recommandée.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UT-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

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

ARTICLE UT-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone doit respecter les marges de recul fixées à l'article 5 du chapitre 1 du titre 1 du présent règlement (risque d'inondation).

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2.3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

L'exploitation du terrain de camping et/ou du PRL, les Habitations Légères de Loisirs et les Résidences Mobiles de Loisirs sont autorisés, à condition de respecter les dispositions concernées du code de l'urbanisme, notamment les articles R. 111-38 et R. 111-42.

L'hébergement hôtelier et touristique est autorisé, à condition d'être lié à l'exploitation du terrain de camping et/ou du PRL.

Les logements de fonction ou de gardiennage sont autorisés, à condition :

- Qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du camping et/ou du PRL.
- Que la surface de plancher d'un logement n'excède pas 120 m².

Les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement.

ARTICLE UT-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UT-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 - Emprise au sol.

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

4.1.2 - Hauteur des constructions

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 6,50 mètres.

Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ne peuvent excéder 3 mètres.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques

a) Le nu des façades de toute construction doit être implanté à une distance au moins égale à :

- 5 mètres de l'alignement de la RD14.
- 5 mètres de l'alignement des voies publiques communales existantes, à modifier ou à créer, sauf pour les bâtiments annexes non clos à usage de stationnement qui peuvent être implantés à l'alignement à condition que leur longueur à compter du nu de la façade n'excède pas 8 mètres.

b) Des implantations différentes sont admises dans le cas de constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2.2 - Implantation par rapport aux emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.3 – Implantation par rapport aux limites séparatives

a) Toute construction doit être implantée de telle manière que la distance horizontale du nu de la façade d'une construction (généralistes non comprises) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

b) Toutefois, la construction sur la limite séparative est autorisée dans le cas de bâtiments annexes à condition que les longueurs cumulées à compter du nu des façades n'excèdent pas 8 mètres sur chaque limite séparative.

c) Toutefois, des implantations différentes sont admises dans le cas de constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

d) Les piscines, bassins d'agrément ou d'arrosage doivent être implantés à une distance de 2 mètres au minimum des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

4.2.4 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

4.2.4 – Exceptions

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Respecter la végétation existante ou un édifice remarquable,
- Améliorer l'inscription des constructions dans le site,
- Améliorer les conditions d'accès ou la visibilité sur les voies adjacentes.

ARTICLE UT-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

5.1 – Règles alternatives à l'article UT-4

La hauteur maximale autorisée des constructions (hors murs de soutènements et talus) pourra être réduite, afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et des volumes bâtis.

La hauteur maximale des murs de soutènement et des talus pourra être augmentée, afin de permettre une intégration plus harmonieuse dans la parcelle ou le site.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.2.1 – Façades et revêtements

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits et leur composition doit se rapprocher des couleurs des constructions anciennes du village et respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être en harmonie avec celles-ci.

Les gouttières sont autorisées, à condition d'être en harmonie de tons avec la façade.

5.2.2 – Toitures

a) Pentés :

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes opposées n'excédant pas 35%.

Les tropéziennes et les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles ne nuisent pas, par leurs dimensions et leurs localisations, à l'insertion architecturale du projet

dans son environnement. Leurs revêtements de sol doivent être végétalisés ou réalisés en terre cuite dans des tons de couleur identiques à la toiture.

Les toitures en zinc ou tout autre matériau présentant un intérêt architectural, sont autorisées, si le projet le nécessite.

b) Couvertures :

Les couvertures, lorsqu'elles sont en tuiles, doivent être exécutées en tuiles rondes ou "canal" de la même couleur que les tuiles anciennes environnantes. Les tuiles plates mécaniques sont interdites, à l'exception des constructions existantes recevant ce type de couverture.

Les plaques de fibrociment ou autres non recouvertes sont interdites.

Les fenêtres de toit et les verrières doivent être intégrées dans les pans de toiture, de manière à limiter leurs perceptions à partir des voies et des espaces publics.

c) Débords avals de la couverture :

Ils peuvent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises. Seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation. Les génoises existantes doivent être conservées.

d) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

e) Aménagements extérieurs :

L'installation de citerne de combustible ou de station d'hydrocarbures ne devra pas porter atteinte à la commodité du voisinage. Cette installation doit être réalisée de manière telle qu'en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens (incendies, explosions, infiltrations, odeur, etc...) puisse être subie. Leur importance ne devra pas modifier le caractère de la zone. Elles seront, de plus, masquées de haies vives.

5.2.3 –Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) dans la composition d'ensemble de la construction. Dans le cas de toiture en pente, leur châssis doit être intégré ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) au pan de toiture.

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.3.1 – Dispositions générales

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

5.3.2 - Composition et hauteur maximale

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition dite talochée, frottassée, grattée ou lissée.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou, le cas échéant, à partir du trottoir.

Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètre et doivent être constituées soit :

- Par des murs pleins traités comme les bâtiments ou comme les murs anciens en pierre de pays.
- Par des murs bahut de 1 mètre de hauteur maximale, surmontés d'ouvrages de ferronnerie, de grilles métalliques ou de grillages, et qui pourront être doublés de haies vives (le tout ne pouvant dépasser 1,80 mètre).
- Par des dispositifs grillagés de 1,80 mètre de hauteur maximale, à implanter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur maximale.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Rappel : Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du règlement.

ARTICLE UT-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces non bâtis doivent obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, végétal ou minéral, de qualité.

Les aires de stationnement en plein air doivent comporter au minimum un arbre par tranche de 4 places.

Pour les parcelles limitrophes avec les zones agricoles (A) et naturelles (N), l'interface devra être aménagée par une haie vive d'espèces persistantes.

6.2 – Part minimale d'espaces verts de pleine terre et de plantations

Non réglementé.

ARTICLE UT-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UT-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du règlement.

Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

8.2 – Collecte des déchets

Toutes les nouvelles constructions doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UT-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les réseaux sont définies par l'article 9 du chapitre 2 du titre I du règlement.

9.1 – Réseau public d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

9.2 – Réseau public d'énergie

Non réglementé.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, de caractéristiques suffisantes. Toutefois, en l'absence de réseau public, la constructibilité peut être accordée sous réserve que les eaux usées et les eaux vannes soient dirigées vers un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.3.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, le cas échéant après rétention.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, les aménagements nécessaires au captage, la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice au voisinage et comprendra les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. A défaut d'études spécifiques, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :

$$\text{Volume V} = 100 \text{ Litres} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.3.3 - Eaux de piscines

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

9.4 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

L'installation en souterrain des réseaux d'électricité et de télécommunications devra être privilégiée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Exceptionnellement, leur apposition en façade peut être autorisée, obligatoirement sous génoise, corniche ou tout autre élément de modénature.

Lorsque les lignes électriques ou télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

9.5 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

CHAPITRE 13 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

CARACTERE DE LA ZONE UZ

Cette zone correspond à la Z.A.C. des Cèdres, essentiellement destinée à l'habitation sous forme de constructions individuelles qui ne devront pas comporter plus de 2 logements.

Toutefois, dans les immeubles existants (îlots 13 et 20) un nombre supérieur de logements pourra être admis.

A l'intérieur des zones constructibles repérées sur les documents graphiques annexés au présent P.L.U :

- dans le secteur Nord, les constructions seront obligatoirement en continu ;
- dans le secteur Sud, l'habitat sera isolé ou accolé.

Des périmètres d'aléa géologique touchant le territoire communal figurent sur une carte annexée au rapport de présentation. A titre de prévention, en amont de tout projet de construction localisé dans ces périmètres, il est conseillé de consulter en mairie l'étude de l'aléa mouvement de terrain. En fonction du projet et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique est recommandée.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UZ-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées au commerce de gros,
- Les constructions destinées à l'artisanat, à l'exception de celles visées à l'article UZ-2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'entrepôt, à l'exception de celles visées à l'article UZ-2,
- Les dépôts de toute nature (matériaux, véhicules, engins, etc.),
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations Légères de Loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de Loisirs) et R. 111-32 (Camping) du code de l'urbanisme,
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les carrières.

ARTICLE UZ-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone doit respecter les marges de recul fixées à l'article 5 du chapitre 1 du titre 1 du présent règlement (risque d'inondation).

Dans l'îlot n° 20 une destination différente de l'habitat pourra être admise, notamment l'artisanat et l'entrepôt.

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2.3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UZ-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UZ-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 - Emprise au sol.

Les constructions devront être obligatoirement implantées dans les aires constructibles repérées sur les documents graphiques, à l'exception des piscines et bâtiments annexes conformément aux dispositions concernées des articles UZ 4.2.3 - 1), 2) et 3).

4.1.2 - Hauteur des constructions

a) Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres pour les constructions principales et 3,50 mètres pour les annexes non incorporées à l'habitation.

b) En dehors des aires constructibles repérées sur les documents graphiques, la hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et à 4,20 mètres au faîtage.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques

a) Les constructions devront être obligatoirement implantées à l'intérieur des aires constructibles repérées sur les documents graphiques. (Génoises non comprises)

b) En règle générale :

- Toute construction doit être implantée de telle manière que la distance horizontale du nu de la façade d'une construction (génoises non comprises) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à 5 mètres de l'alignement de la RD412.
- Toute construction doit être implantée de telle manière que la distance horizontale du nu de la façade d'une construction (génoises non comprises) au point le plus proche de l'alignement de la voie publique communale, soit au moins égale à 4 mètres, à l'exception des particularités repérées sur les documents graphiques, ainsi que pour les bâtiments annexes non clos à usage de stationnement qui peuvent être implantés à l'alignement à condition que leur longueur à compter du nu des façades n'excède pas 8 mètres.

4.2.2 - Implantation par rapport aux emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.3 – Implantation par rapport aux limites séparatives

a) Toute construction doit être implantée de telle manière que la distance horizontale du nu de la façade d'une construction (génoises non comprises) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres

b) Toutefois, la construction sur la limite séparative est autorisée dans le cas de bâtiments annexes à condition que les longueurs cumulées à compter du nu des façades n'excèdent pas 8 mètres sur chaque limite séparative.

c) La zone aménagée est divisée en deux secteurs :

- L'un comprenant les îlots 1 à 5,
- L'autre comprenant les îlots 6 à 20.

1) Dans les îlots 1 à 5

Les constructions doivent obligatoirement être édifiées en continu et implantées à l'intérieur des aires constructibles repérées sur les documents graphiques (généralistes non comprises), à l'exception :

- Des piscines, bassins d'agrément ou d'arrosage qui doivent être implantés à une distance de 2 mètres au minimum des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.
- Des bâtiments annexes qui peuvent être implantés sur la limite séparative, à condition que les longueurs cumulées à compter du nu des façades n'excèdent pas 8 mètres sur chaque limite séparative.

2) Dans les îlots 6 à 20

Les constructions doivent être isolées et implantées à l'intérieur des zones constructibles repérées sur les documents graphiques (généralistes non comprises), à l'exception :

- Des piscines, bassins d'agrément ou d'arrosage qui doivent être implantés à une distance de 2 mètres au minimum des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.
- Des bâtiments annexes qui peuvent être implantés sur la limite séparative, à condition que les longueurs cumulées à compter du nu des façades n'excèdent pas 8 mètres sur chaque limite séparative.

3) Par rapport aux limites du périmètre de la zone, toute construction doit être implantée de telle manière que la distance horizontale du nu de la façade d'une construction (généralistes non comprises) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres, sauf pour les cas suivants :

- La construction existante en limite de l'îlot n° 20.
- Les piscines, bassins d'agrément ou d'arrosage qui doivent être implantés à une distance de 2 mètres au minimum des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.
- Les bâtiments annexes qui peuvent être implantés sur la limite séparative, à condition que les longueurs cumulées n'excèdent pas 8 mètres sur chaque limite séparative.

4.2.4 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UZ-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.1.1 - Les constructions, par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

5.1.2 - Les constructions seront obligatoirement implantées à l'intérieur des zones d'implantation repérées sur les documents graphiques.

5.1.3 - Les couvertures doivent être à une ou deux pentes, en tuiles rondes ou similaires. La tuile plate mécanique est interdite. Toutefois, une partie de la toiture, qui ne pourra jamais excéder 20% de la surface couverte, pourra être traitée en terrasse accessible et aménagée (jardin, carrelage).

5.1.4 - Les fenêtres de toit et les verrières doivent être intégrées dans les pans de toiture, de manière à limiter leurs perceptions à partir des voies et des espaces publics.

5.1.5 - Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques ainsi que tout autre dispositif d'énergie renouvelable sont autorisés, à condition d'être intégrés ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) dans la composition d'ensemble de la construction. Dans le cas de toiture en pente, leur châssis doit être intégré ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) au pan de toiture.

5.1.6 - Les gouttières sont autorisées, à condition d'être en harmonie de tons avec la façade.

5.1.7 - Aspect des façades et revêtements :

a) Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons en pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtres, agglomérés ou briques creuses.

b) Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces façades.

c) Les enduits doivent être de teinte claire, harmonisée avec celle des constructions anciennes ou légèrement colorée.

d) Les menuiseries doivent présenter une unité de teinte et être en harmonie avec les couleurs neutres traditionnelles :

- soit par l'emploi de peinture de couleurs similaires à celles des constructions anciennes,
- soit en conservant aux bois l'aspect de « bois naturel » foncé par l'emploi de produits colorants imprégnants mais non couvrants.

e) Les ferronneries doivent être peintes avec des couleurs s'harmonisant avec façades et menuiseries.

f) Les travaux de terrassements en vue de l'aménagement des terrains à la construction des bâtiments doivent être limités au strict nécessaire de telle sorte qu'il ne soit pas apporté de modifications importantes au profil des terrains qui devra être laissé autant que possible à l'état naturel.

g) Les panneaux solaires doivent être installés sur les pans de toiture les moins perçus depuis les espaces et les voies publiques. Une installation au niveau du sol dans les jardins peut être autorisée.

5.1.7 - Clôtures :

Les clôtures participant étroitement à la qualité architecturale de l'ensemble devront être particulièrement soignées.

Les murs ou les murets localisés à l'alignement de la voie publique peuvent être autorisés dans le cas de restitution de murs anciens, ou de la présence d'une continuité de murs anciens, et/ou pour des raisons acoustiques (proximité des voies bruyantes).

a) En limite des parties communes : . voies, passages piétons, espaces verts...chaque propriétaire pourra clôturer son terrain par un mur surmonté d'une grille ou d'un grillage.

La hauteur du mur ne devra pas dépasser 0,60 mètres de hauteur mesuré à partir du niveau de la partie commune (exception faite pour les parties de voies en déblai où dans ce cas, le niveau de référence sera celui du terrain).

La clôture pourra être doublée d'une haie vive.

Les piliers supportant portails ou portillons ne devront pas avoir plus de 2 mètres de hauteur.

b) En limite entre 2 lots, les clôtures seront mitoyennes (établies à cheval sur la limite séparative) et pourront être constituées par des murs ne dépassant pas 0,20 mètre de hauteur, surmontés d'un grillage dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,60 mètre (mur et grillage).

Il est fortement recommandé de planter une haie vive de chaque côté de la clôture.

c) En limite des propriétés riveraines du périmètre de la zone, les clôtures seront établies conformément aux prescriptions du Code Civil entre les propriétaires concernés.

5.2 – Patrimoine bâti et paysager

Rappel : Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifiées sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du règlement.

ARTICLE UZ-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

6.2 – Part minimale d'espaces verts de pleine terre et de plantations

A l'intérieur des lots, la superficie des surfaces libres ne devra pas être inférieure à 10% de la surface du lot.

ARTICLE UZ-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UZ-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

8.2 – Collecte des déchets

Non réglementé.

ARTICLE UZ-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les réseaux sont définies par l'article 9 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

9.1 – Réseau public d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

9.2 – Réseau public d'énergie

Non réglementé.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.3.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, le cas échéant après rétention.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, les aménagements nécessaires au captage, la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice au voisinage et comprendra les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. A défaut d'études spécifiques, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :

$$\text{Volume } V = 100 \text{ Litres} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.3.3 - Eaux de piscines

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

9.4 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

L'installation en souterrain des réseaux d'électricité et de télécommunications devra être privilégiée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Exceptionnellement, leur apposition en façade peut être autorisée, obligatoirement sous génoise, corniche ou tout autre élément de modénature.

Lorsque les lignes électriques ou télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

9.5 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future de faible densité, située dans les quartiers de Sigou le Haut et Jean Court le Haut. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, de commerces, d'activités de services et d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, non nuisantes pour le voisinage, ainsi que des équipements d'intérêt collectif et des services publics. Cette urbanisation de faible densité devra respecter les qualités paysagères d'un site largement arboré.

Cette zone reçoit déjà quelques habitations mais elle est insuffisamment équipée en infrastructures. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP, cf. pièce n°3) avec laquelle les constructions et aménagements devront être compatibles.

A ce titre, hormis des travaux de réhabilitation ou d'extension mesurée des habitations existantes, toute nouvelle construction ne pourra être autorisée qu'au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux nécessaires à un aménagement conforme aux OAP, hormis pour les constructions nouvelles bénéficiant de la desserte de l'ensemble des réseaux à la date d'approbation du PLU, qui pourront d'ores et déjà être autorisées.

Des périmètres d'aléa géologique touchant le territoire communal figurent sur une carte annexée au rapport de présentation. A titre de prévention, en amont de tout projet de construction localisé dans ces périmètres, il est conseillé de consulter en mairie l'étude de l'aléa mouvement de terrain. En fonction du projet et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique est recommandée.

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AU-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées au commerce de gros,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, autres que celles visées à l'article 1AU-2,
- Les dépôts de véhicules,
- Les ICPE, autres que celles visées à l'article 1AU-2,
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations Légères de Loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de Loisirs) et R. 111-32 (Camping) du code de l'urbanisme,
- Les exploitations forestières,
- Les carrières.

ARTICLE 1AU-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

a) Dans l'attente de la réalisation des extensions des voiries et réseaux nécessaires à l'aménagement de la zone :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées, sous réserve :
 - Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.
 - Que la surface totale de plancher (initiale plus extension) n'excède pas 300 m² de surface de plancher.
 - Que l'extension n'augmente pas le nombre de logement présent sur l'unité foncière.
 - Que l'extension soit contigüe à la construction principale.
- Les annexes (à l'exception des piscines), sous réserve :
 - Que la surface totale d'emprise au sol des nouvelles annexes n'excède pas 50 m².
 - Que la surface totale d'emprise au sol des annexes (initiale plus construction nouvelle) n'excède pas 80m².
 - Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale existante.
- Les piscines, sous réserve :
 - Que la surface du bassin n'excède pas 50 m².
 - Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport au nu de la façade de la construction principale existante.

b) Une fois la réalisation des extensions des voiries et réseaux nécessaires à l'aménagement de la zone réalisées :

Les constructions non interdites à l'article 1AU-1 du présent règlement.

c) Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2.3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

d) Les ICPE sont autorisées sous réserve :

- De constituer des activités ou services répondant aux besoins des habitants,
- De ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage,
- Que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

e) Toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone doit respecter les marges de recul fixées à l'article 5 du chapitre 1 du titre 1 du présent règlement (risque d'inondation).

ARTICLE 1AU-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

4.1.1 – Emprise au sol

Non réglementée excepté pour le cas des constructions visées à l'article 1AU-2a).

4.1.2 - Hauteur des constructions

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 6,50 mètres, excepté pour :

- Les constructions visées à l'article 4.2.3 b), dont la hauteur ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4,20 mètres au faîtage.

Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ne peuvent excéder 2 mètres.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques et/ou privées

a) Le nu des façades de toute construction doit être implanté à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies publiques communales et/ou privées existantes, à modifier ou à créer, sauf pour les bâtiments annexes non clos à usage de stationnement qui

peuvent être implantés à l'alignement à condition que leur longueur à compter du nu de la façade n'excède pas 8 mètres.

b) Les portails doivent être implantés à une distance minimale de 2,5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou à la limite qui s'y substitue et l'emprise de l'ouverture doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.

c) Toutefois, des implantations différentes sont admises :

- Dans le cas de reconstructions sur des emprises préexistantes.
- Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Dans le cas de nouveaux lotissements ou ensembles d'habitations comprenant plus de 2 logements, à condition de présenter un intérêt évident de composition. Les distances de reculement sont alors fixées en fonction de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet. Ces distances de reculement doivent recevoir l'accord du gestionnaire de voirie.

4.2.2 - Implantation par rapport aux emprises publiques.

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.3 – Implantation par rapport aux limites séparatives

a) Toute construction doit être implantée de telle manière que la distance horizontale du nu de la façade d'une construction (généralités non comprises) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

b) Toutefois, la construction sur la limite séparative est autorisée dans le cas de bâtiments annexes à condition que les longueurs cumulées à compter du nu des façades n'excèdent pas 8 mètres sur chaque limite séparative.

c) En outre, des implantations différentes sont admises :

- Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Dans le cas de nouveaux lotissements ou ensembles d'habitations comprenant plus de 2 logements, à condition de présenter un intérêt évident de composition. Les distances de reculement sont alors fixées en fonction de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet. Ces distances de reculement doivent recevoir l'accord des services compétents.

d) Les piscines, bassins d'agrément ou d'arrosage doivent être implantés à une distance de 2 mètres au minimum des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

4.2.4 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

4.2.5 – Exceptions

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Respecter la végétation existante ou un édifice remarquable,

- Améliorer l'inscription des constructions dans le site,
- Améliorer les conditions d'accès ou la visibilité sur les voies adjacentes.

ARTICLE 1AU-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 – Règles alternatives à l'article 1AU-4

La hauteur maximale autorisée des constructions (hors murs de soutènements et talus) pourra être réduite, afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et des volumes bâtis.

La hauteur maximale des murs de soutènement et des talus pourra être augmentée, afin de permettre une intégration plus harmonieuse dans la parcelle ou le site.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.2.1 – Façades et revêtements

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits et leur composition doit se rapprocher des couleurs des constructions anciennes du village et respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

Dans le cas de réhabilitation de bâtiments anciens, les enduits pourront être réalisés de façon traditionnelle, à base de chaux et de sable. La coloration est à obtenir par l'application, de préférence, d'un badigeon ou d'une peinture à la chaux, éventuellement d'une peinture minérale.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

Les descentes d'eaux usées apparentes sont interdites.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être en harmonie avec celles-ci.

Les gouttières sont autorisées, à condition d'être en harmonie de tons avec la façade.

5.2.2 – Toitures

a) Pentes :

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes opposées n'excédant pas 35%.

Les tropéziennes et les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles ne nuisent pas, par leurs dimensions et leurs localisations, à l'insertion architecturale du projet

dans son environnement. Leurs revêtements de sol doivent être végétalisés ou réalisés en terre cuite dans des tons de couleur identiques à la toiture.

Pour le cas des équipements publics ou d'intérêt collectif, les toitures en zinc ou tout autre matériau présentant un intérêt architectural, sont autorisées.

b) Couvertures :

Les couvertures, lorsqu'elles sont en tuiles, doivent être exécutées en tuiles rondes ou "canal" de la même couleur que les tuiles anciennes environnantes. Les tuiles plates mécaniques sont interdites, à l'exception des constructions existantes recevant ce type de couverture.

Les plaques de fibrociment ou autres non recouvertes sont interdites.

Les fenêtres de toit et les verrières doivent être intégrées dans les pans de toiture, de manière à limiter leurs perceptions à partir des voies et des espaces publics.

c) Débords avals de la couverture :

Ils peuvent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises. Seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation. Les génoises existantes doivent être conservées.

d) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.2.3 –Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) dans la composition d'ensemble de la construction. Dans le cas de toiture en pente, leur châssis doit être intégré ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) au pan de toiture.

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.3.1 – Dispositions générales

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

5.3.2 - Composition et hauteur maximale

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition dite talochée, frottassée, grattée ou lissée.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou, le cas échéant, à partir du trottoir.

Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètre et doivent être constituées soit :

- Par des murs pleins traités comme les bâtiments ou comme les murs anciens en pierre de pays.
- Par des murs bahut de 1 mètre de hauteur maximale, surmontés d'ouvrages de ferronnerie, de grilles métalliques ou de grillages, et qui pourront être doublés de haies vives (le tout ne pouvant dépasser 1,80 mètre).
- Par des dispositifs grillagés de 1,80 mètre de hauteur maximale, à implanter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur maximale.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Rappel : Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifiées sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du règlement.

ARTICLE 1AU-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces non bâtis doivent obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, végétal ou minéral, de qualité.

Les aires de stationnement en plein air d'une superficie supérieure ou égale à 100 m² doivent comporter au minimum un arbre par tranche de 4 places.

Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement pour les constructions de logements collectifs à destination d'habitation comportant au moins cinq logements

Pour les parcelles limitrophes avec les zones agricoles (A) et naturelles (N), l'interface devra être aménagée par une haie vive d'espèces persistantes.

6.2 – Part minimale d'espaces verts de pleine terre et de plantations

85% de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre planté et/ou arboré. (Arbres, haies, pelouses, ...)

ARTICLE 1AU-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux

dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE 1AU-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Réseau public d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

9.2 – Réseau public d'énergie

Non réglementé.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

Toutefois, dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement collectif, les extensions des habitations existantes sont autorisées sous réserve que les eaux usées et les eaux vannes soient dirigées vers un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.3.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, le cas échéant après rétention.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, les aménagements nécessaires au captage, la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice au voisinage et comprendra les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. A défaut d'études spécifiques, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :

$$\text{Volume } V = 100 \text{ Litres} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.3.3 - Eaux de piscines

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

9.4 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

L'installation en souterrain des réseaux d'électricité et de télécommunications devra être privilégiée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Exceptionnellement, leur apposition en façade peut être autorisée, obligatoirement sous génoise, corniche ou tout autre élément de modénature.

Lorsque les lignes électriques ou télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

9.5 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, située dans le quartier du pas de la Garenne. Cette zone pourra également recevoir des commerces, d'activités de services et d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, non nuisantes pour le voisinage, ainsi que des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

Cette zone est vierge de toute construction et est insuffisamment équipée en infrastructures. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP, cf. pièce n°3) avec laquelle les constructions et aménagements futurs devront être compatibles.

L'urbanisation de la zone fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la réalisation pourra être prévue en plusieurs tranches.

Des périmètres d'aléa géologique touchant le territoire communal figurent sur une carte annexée au rapport de présentation. A titre de prévention, en amont de tout projet de construction localisé dans ces périmètres, il est conseillé de consulter en mairie l'étude de l'aléa mouvement de terrain. En fonction du projet et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique est recommandée.

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées au commerce de gros,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'entrepôt, autres que celles visées à l'article 2AU-2,
- Les dépôts de toute nature (matériaux, véhicules, engins, etc.),
- Les ICPE, autres que celles visées à l'article 2AU-2,
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations Légères de Loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de Loisirs) et R. 111-32 (Camping) du code de l'urbanisme,
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les carrières.

ARTICLE 2AU-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Cette zone doit faire l'objet d'une réflexion d'ensemble compatible avec l'OAP.

Toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone doit respecter les marges de recul fixées à l'article 5 du chapitre 1 du titre 1 du présent règlement (risque d'inondation).

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2.3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les ICPE sont autorisées sous réserve :

- De constituer des activités ou services répondant aux besoins des habitants,
- De ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage,
- Que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

Les locaux à usages d'activités peuvent être autorisés, à condition qu'ils soient situés en rez-de-chaussée de bâtiments d'habitation et sous réserves qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage.

Les entrepôts sont autorisés, à condition d'être rendus nécessaires à une activité commerciale et de service, d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, ou de bureau.

Les constructions, installations ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone. De même, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE 2AU-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Rappel : Les dispositions réglementaires en faveur de la mixité sociale sont définies par l'article 3 du chapitre 2 du titre I du règlement.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

4.1.2 - Hauteur des constructions

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 6,50 mètres.

Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ne peuvent excéder 2 mètres.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques

a) Le nu des façades de toute construction doit être implanté à une distance au moins égale à :

- 5 mètres de l'alignement de la RD 14.
- 5 mètres de l'alignement des voies publiques communales et/ou des voies privées existantes, à modifier ou à créer, sauf pour les bâtiments annexes non clos à usage de stationnement qui peuvent être implantés à l'alignement à condition que leur longueur à compter du nu de la façade n'excède pas 8 mètres.

b) Les portails doivent être implantés à une distance minimale de 2,5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou à la limite qui s'y substitue et l'emprise de l'ouverture doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.

c) Toutefois, des implantations différentes sont admises :

- Dans le cas de reconstructions sur des emprises préexistantes.
- Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Dans le cas de nouveaux lotissements ou ensembles d'habitations comprenant plus de 2 logements, à condition de présenter un intérêt évident de composition. Les

distances de reculement sont alors fixées en fonction de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet. Ces distances de reculement doivent recevoir l'accord du gestionnaire de voirie.

4.2.2 - Implantation par rapport aux emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.3 – Implantation par rapport aux limites séparatives

- a) Toute construction doit être implantée de telle manière que la distance horizontale du nu de la façade d'une construction (généralistes non comprises) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
- b) En outre, des implantations différentes sont admises :
- Dans le cas de construction de parcs de stationnement souterrain.
 - Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
 - Dans le cas de nouveaux lotissements ou ensembles d'habitations comprenant plus de 2 logements, à condition de présenter un intérêt évident de composition. Les distances de reculement sont alors fixées en fonction de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet. Ces distances de reculement doivent recevoir l'accord du gestionnaire de voirie.
- c) Les piscines, bassins d'agrément ou d'arrosage doivent être implantés à une distance de 2 mètres au minimum des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

4.2.4 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

4.2.4 – Exceptions

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Respecter la végétation existante ou un édifice remarquable,
- Améliorer l'inscription des constructions dans le site,
- Améliorer les conditions d'accès ou la visibilité sur les voies adjacentes.

ARTICLE 2AU-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

5.1 – Règles alternatives à l'article 2AU-4

La hauteur maximale autorisée des constructions (hors murs de soutènements et talus) pourra être réduite, afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le

tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et des volumes bâtis.

La hauteur maximale des murs de soutènements et des talus pourra être augmentée, afin de permettre une intégration plus harmonieuse dans la parcelle ou le site.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.2.1 – Façades et revêtements

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits et leur composition doit se rapprocher des couleurs des constructions anciennes du village et respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être en harmonie avec celles-ci.

Les gouttières sont autorisées, à condition d'être en harmonie de tons avec la façade.

5.2.2 – Toitures

a) Pentés :

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes opposées n'excédant pas 35%.

Les tropéziennes et les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles ne nuisent pas, par leurs dimensions et leurs localisations, à l'insertion architecturale du projet dans son environnement. Leurs revêtements de sol doivent être végétalisés ou réalisés en terre cuite dans des tons de couleur identiques à la toiture.

Les toitures en zinc ou tout autre matériau présentant un intérêt architectural, sont autorisées, si le projet le nécessite.

b) Couvertures :

Les couvertures, lorsqu'elles sont en tuiles, doivent être exécutées en tuiles rondes ou "canal" de la même couleur que les tuiles anciennes environnantes. Les tuiles plates mécaniques sont interdites, à l'exception des constructions existantes recevant ce type de couverture.

Les plaques de fibrociment ou autres non recouvertes sont interdites.

Les fenêtres de toit et les verrières doivent être intégrées dans les pans de toiture, de manière à limiter leurs perceptions à partir des voies et des espaces publics.

c) Débords avals de la couverture :

Ils peuvent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises. Seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation. Les génoises existantes doivent être conservées.

d) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.2.3 –Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) dans la composition d'ensemble de la construction. Dans le cas de toiture en pente, leur châssis doit être intégré ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) au pan de toiture.

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.3.1 – Dispositions générales

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

5.3.2 - Composition et hauteur maximale

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition dite talochée, frottassée, grattée ou lissée.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou, le cas échéant, à partir du trottoir.

Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètre et doivent être constituées soit :

- Par des murs pleins traités comme les bâtiments ou comme les murs anciens en pierre de pays.
- Par des murs bahut de 1 mètre de hauteur maximale, surmontés d'ouvrages de ferronnerie, de grilles métalliques ou de grillages, et qui pourront être doublés de haies vives (le tout ne pouvant dépasser 1,80 mètre).
- Par des dispositifs grillagés de 1,80 mètre de hauteur maximale, à implanter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur maximale.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Rappel : Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

ARTICLE 2AU-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces non bâtis doivent obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, végétal ou minéral, de qualité.

Les aires de stationnement en plein air doivent comporter au minimum un arbre par tranche de 4 places.

Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement pour les constructions de logements collectifs à destination d'habitation comportant au moins cinq logements.

Pour les parcelles limitrophes avec les zones agricoles (A) et naturelles (N), l'interface devra être aménagée par une haie vive d'espèces persistantes.

6.2 – Part minimale d'espaces verts de pleine terre et de plantations

Dans les nouveaux lotissements ou groupes d'habitations comprenant plus de 2 lots, sauf dans les lotissements soumis à déclaration préalable, 10% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espace extérieur planté, commun à tous les lots ou logements et accessible à tous.

ARTICLE 2AU-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

En outre, l'emploi de matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales peut être favorisé.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AU-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE 2AU-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les réseaux sont définies par l'article 9 du chapitre 2 du titre I du règlement.

9.1 – Réseau public d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

9.2 – Réseau public d'énergie

Non réglementé.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.3.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, le cas échéant après rétention.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, les aménagements nécessaires au captage, la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice au voisinage et comprendra les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. A défaut d'études spécifiques, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :

$$\text{Volume V} = 100 \text{ Litres} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.3.3 - Eaux de piscines

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

9.4 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

L'installation en souterrain des réseaux d'électricité et de télécommunications devra être privilégiée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Exceptionnellement, leur apposition en façade peut être autorisée, obligatoirement sous génoise, corniche ou tout autre élément de modénature.

Lorsque les lignes électriques ou télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

9.5 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU

CARACTERE DE LA ZONE 3AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future située en limite Est du camping dans le quartier des Deffens de Bécasson. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, de commerces, d'activités de services et d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, non nuisantes pour le voisinage, ainsi que des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

Cette zone est vierge de toute construction et est insuffisamment équipée en infrastructures. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP, cf. pièce n°3) avec laquelle les constructions et aménagements futurs devront être compatibles.

L'urbanisation de la zone fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la réalisation pourra être prévue en plusieurs tranches.

Des périmètres d'aléa géologique touchant le territoire communal figurent sur une carte annexée au rapport de présentation. A titre de prévention, en amont de tout projet de construction localisé dans ces périmètres, il est conseillé de consulter en mairie l'étude de l'aléa mouvement de terrain. En fonction du projet et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique est recommandée.

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 3AU-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées au commerce de gros,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'entrepôt, autres que celles visées à l'article 2AU-2,
- Les dépôts de toute nature (matériaux, véhicules, engins, etc.),
- Les ICPE, autres que celles visées à l'article 3AU-2,
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les carrières.

ARTICLE 3AU-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Cette zone doit faire l'objet d'une réflexion d'ensemble compatible avec l'OAP.

Toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone doit respecter les marges de recul fixées à l'article 5 du chapitre 1 du titre 1 du présent règlement (risque d'inondation).

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

Les ICPE sont autorisées sous réserve :

- De constituer des activités ou services répondant aux besoins des habitants,
- De ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage,
- Que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

Les locaux à destination de commerces et activités de services, peuvent être autorisés, à condition qu'ils soient situés en rez-de-chaussée de bâtiments d'habitation et sous réserves qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage.

Les entrepôts sont autorisés, à condition d'être rendus nécessaires à une activité commerciale et de service, d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, ou de bureau.

Les constructions, installations ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone. De même, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE 3AU-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Rappel : Les dispositions réglementaires en faveur de la mixité sociale sont définies par l'article 3 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3AU-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

4.1.2 - Hauteur des constructions

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 6,50 mètres.

Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ne peuvent excéder 3 mètres.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques

a) Toute construction doit être implantée de telle manière que la distance horizontale du nu de la façade d'une construction (généralités non comprises) au point le plus proche de l'alignement des voies publiques soit de :

- 5 mètres de l'alignement de la RD 14 et respecter l'ancrage de façade porté au plan du présent PLU approuvé.

- 20 mètres de l'axe de la future voie de contournement Nord.

- 5 mètres de l'alignement des voies communales existantes, à modifier ou à créer, sauf pour les bâtiments annexes non clos à usage de stationnement qui peuvent être implantés à l'alignement à condition que leur longueur à compter du nu des façades n'excède pas 8 mètres.

b) Les portails doivent être implantés à une distance minimale de 2,5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou à la limite qui s'y substitue et l'emprise de l'ouverture doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.

c) Toutefois, des implantations différentes sont admises :

- Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

- Dans le cas de nouveaux lotissements ou ensembles d'habitations comprenant plus de 2 logements, à condition de présenter un intérêt évident de composition. Les distances de reculement sont alors fixées en fonction de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet. Ces distances de reculement doivent recevoir l'accord du gestionnaire de voirie.

4.2.2 - Implantation par rapport aux emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.3 – Implantation par rapport aux limites séparatives

a) Toute construction doit être implantée de telle manière que la distance horizontale du nu de la façade d'une construction (généralités non comprises) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

b) Toutefois, la construction sur la limite séparative est autorisée dans le cas de bâtiments annexes à condition que les longueurs cumulées à compter du nu des façades n'excèdent pas 8 mètres sur chaque limite séparative.

c) En outre, des implantations différentes sont admises :

- Dans le cas de construction de parcs de stationnement souterrain.
- Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Dans le cas de nouveaux lotissements ou ensembles d'habitations comprenant plus de 2 logements, à condition de présenter un intérêt évident de composition. Les distances de reculement sont alors fixées en fonction de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet. Ces distances de reculement doivent recevoir l'accord du gestionnaire de voirie.

d) Les piscines, bassins d'agrément ou d'arrosage doivent être implantés à une distance de 2 mètres au minimum des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

4.2.4 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

4.2.4 – Exceptions

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Respecter la végétation existante ou un édifice remarquable,
- Améliorer l'inscription des constructions dans le site,
- Améliorer les conditions d'accès ou la visibilité sur les voies adjacentes.

ARTICLE 3AU-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

5.1 – Règles alternatives à l'article 3AU-4

La hauteur maximale autorisée des constructions (hors murs de soutènements et talus) pourra être réduite, afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et des volumes bâtis.

La hauteur maximale des murs de soutènements et des talus pourra être augmentée, afin de permettre une intégration plus harmonieuse dans la parcelle ou le site.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.2.1 – Façades et revêtements

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits et leur composition doit se rapprocher des couleurs des constructions anciennes du village et respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être en harmonie avec celles-ci.

Les gouttières sont autorisées, à condition d'être en harmonie de tons avec la façade.

5.2.2 – Toitures

a) Pentés :

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes opposées n'excédant pas 35%.

Les tropéziennes et les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles ne nuisent pas, par leurs dimensions et leurs localisations, à l'insertion architecturale du projet dans son environnement. Leurs revêtements de sol doivent être végétalisés ou réalisés en terre cuite dans des tons de couleur identiques à la toiture.

Les toitures en zinc ou tout autre matériau présentant un intérêt architectural, sont autorisées, si le projet le nécessite.

b) Couvertures :

Les couvertures, lorsqu'elles sont en tuiles, doivent être exécutées en tuiles rondes ou "canal" de la même couleur que les tuiles anciennes environnantes. Les tuiles plates mécaniques sont interdites, à l'exception des constructions existantes recevant ce type de couverture.

Les plaques de fibrociment ou autres non recouvertes sont interdites.

Les fenêtres de toit et les verrières doivent être intégrées dans les pans de toiture, de manière à limiter leurs perceptions à partir des voies et des espaces publics.

c) Débords avals de la couverture :

Ils peuvent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises. Seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation. Les génoises existantes doivent être conservées.

d) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.2.3 –Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) dans la composition d'ensemble de la construction. Dans le cas de toiture en pente, leur châssis doit être intégré ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) au pan de toiture.

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.3.1 – Dispositions générales

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

5.3.2 - Composition et hauteur maximale

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition dite talochée, frottassée, grattée ou lissée.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou, le cas échéant, à partir du trottoir.

Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètre et doivent être constituées soit :

- Par des murs pleins traités comme les bâtiments ou comme les murs anciens en pierre de pays.
- Par des murs bahut de 1 mètre de hauteur maximale, surmontés d'ouvrages de ferronnerie, de grilles métalliques ou de grillages, et qui pourront être doublés de haies vives (le tout ne pouvant dépasser 1,80 mètre).
- Par des dispositifs grillagés de 1,80 mètre de hauteur maximale, à implanter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur maximale.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Rappel : Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du règlement.

ARTICLE 3AU-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces non bâtis doivent obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, végétal ou minéral, de qualité.

Les aires de stationnement en plein air doivent comporter au minimum un arbre par tranche de 4 places.

Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement pour les constructions de logements collectifs à destination d'habitation comportant au moins cinq logements

Pour les parcelles limitrophes avec les zones agricoles (A) et naturelles (N), l'interface devra être aménagée par une haie vive d'espèces persistantes.

6.2 – Part minimale d'espaces verts de pleine terre et de plantations

Dans les nouveaux lotissements ou groupes d'habitations comprenant plus de 2 lots, sauf dans les lotissements soumis à déclaration préalable, 10% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espace extérieur planté, commun à tous les lots ou logements et accessible à tous.

ARTICLE 3AU-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

En outre, l'emploi de matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales peut être favorisé.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3AU-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

Les accès directs nouveaux sur la RD14 peuvent être autorisés par carrefour à aménager. Ils seront soumis à l'avis du gestionnaire de voirie et devront respecter les principes de l'OAP.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures

ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE 3AU-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les réseaux sont définies par l'article 9 du chapitre 2 du titre I du règlement.

9.1 – Réseau public d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

9.2 – Réseau public d'énergie

Non réglementé.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.3.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, le cas échéant après rétention.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, les aménagements nécessaires au captage, la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice au voisinage et comprendra les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. A défaut d'études spécifiques, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :

$$\text{Volume } V = 100 \text{ Litres} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.3.3 - Eaux de piscines

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

9.4 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

L'installation en souterrain des réseaux d'électricité et de télécommunications devra être privilégiée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Exceptionnellement, leur apposition en façade peut être autorisée, obligatoirement sous génoise, corniche ou tout autre élément de modénature.

Lorsque les lignes électriques ou télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

9.5 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A recouvre les espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A correspond donc à la zone à vocation agricole de la commune, qu'il convient également de préserver au titre de son potentiel environnemental et paysager.

Dans cette zone, seules peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Certaines parties de la zone sont concernées par l'aléa inondation.

Certaines parties de cette zone sont concernées par les dispositions du PEB, où les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par ce plan (cf. pièce n°5.14).

Des périmètres d'aléa géologique touchant le territoire communal et figurant sur une carte annexée au rapport de présentation. A titre de prévention, en amont de tout projet de construction localisé dans ces périmètres, il est conseillé de consulter en mairie l'étude de l'aléa mouvement de terrain. En fonction du projet et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique est recommandée.

En outre, cette zone est concernée par l'application des dispositions des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme (cf. article 2.4 du chapitre 2 du titre 1 du règlement).

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du règlement.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2, en particulier dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, ou dans le périmètre de 100 mètres délimité autour de la station d'épuration tel que reporté au plan de zonage.

En outre, dans l'ensemble de la zone inondable, sont interdits :

- La création d'ERP de 1ère et 2ème catégorie et, toutes catégories confondues, la création d'ERP de type J, R et U.
- Le stationnement collectif de caravanage ou de bateaux.
- Les remblais, exceptés s'ils sont nécessaires à des constructions et installations autorisées.
- Les affouillements, exceptés s'ils sont nécessaires à la réalisation de piscines.
- Les terrassements, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.

ARTICLE A-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserves de conditions particulières :

1 - A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe 1) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, l'extension ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 300 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 ;
- De plus, les constructions à usage d'habitation situées sur les tronçons de voies bruyantes de type 3 et 4 repérés sur les documents graphiques (cf. « Pièce n° 4-b :

Plan de zonage Sud-Ouest ») doivent présenter une isolation phonique. La bande de largeur affectée par ces tronçons, 100 mètres pour les voies bruyantes de catégorie 3 et 30 mètres pour les voies bruyantes de catégorie 4, se mesure à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche (la figuration de cette contrainte doit apparaître sur le plan de masse du pétitionnaire).

- 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.
- Les constructions situées dans les zones soumises aux dispositions du PEB doivent respecter les règles édictées par ce plan (cf. pièce n°5.14).
- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail ;
- Les ICPE, sous réserve de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement ;
- L'aménagement, sur la même unité foncière que l'exploitation, d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

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

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

3 - A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

4 – A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et des services publics :

- Les constructions, installations ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone. De même, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

5– A condition qu'ils soient désignés sur les documents graphiques et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- Le changement de destination des bâtiments désignés en annexe 2 du règlement.

6 – A condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de justifier d'une construction à usage d'habitation d'une surface de plancher minimale de 50 m² sur le terrain, à la date d'approbation du PLU :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve :
 - Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.
 - Que la surface totale (initiale plus extension) n'excède pas 300 m² de surface de plancher.
 - Que l'extension n'augmente pas le nombre de logements présents sur l'unité foncière.
 - Que l'extension soit contigüe à la construction principale.
 - Qu'une zone tampon (haie) soit mise en place avec les parcelles agricoles avoisinantes.
- Les annexes (à l'exception des piscines), sous réserve :
 - Que la surface totale d'emprise au sol des nouvelles annexes n'excède pas 50 m².
 - Que la surface totale d'emprise au sol des annexes (initiale plus construction nouvelle) n'excède pas 80m².
 - Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale existante.
 - Qu'une zone tampon (haie) soit mise en place avec les parcelles agricoles avoisinantes.
- Les piscines, sous réserve :
 - Que la surface du bassin n'excède pas 50 m².
 - Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale existante.
 - Qu'une zone tampon (haie) soit mise en place avec les parcelles agricoles avoisinantes.

7 – A condition qu'elles n'excèdent pas une surface de plancher cumulée totale de 20m² et une emprise au sol cumulée totale de 30 m², sur une même unité foncière, les constructions et installations liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier.

8 – A condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole, les boxes à chevaux.

9 - A condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole, les boxes à chenils.

10 - Risque d'inondation :

Toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone doit respecter les marges de recul fixées à l'article 5 du chapitre 1 du titre 1 du présent règlement (risque d'inondation).

- **Sur l'ensemble de la zone inondable**

Sont autorisés :

- Les travaux et aménagements liés à la gestion courante et à l'entretien des bâtiments, à condition qu'ils soient légalement autorisés à la date d'approbation du PLU.
- Les ouvrages d'infrastructure, les réseaux aériens ou enterrés, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêts collectifs et services publics, à condition que leur implantation soit techniquement justifiée à cet emplacement et sous réserve de dispositions constructives appropriées au risque garantissant la non-aggravation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes.
- Les travaux et aménagements destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.
- Les travaux et aménagements destinés à l'entretien des cours d'eau.
- **Dans les secteurs d'aléa inondation fort (représentés en gris foncé sur les documents graphiques)**

En complément des règles applicables sur l'ensemble de la zone inondable, sont autorisés :

- Les surélévations des constructions à usage d'habitation existantes, à condition :
 - Qu'elles n'excèdent pas 20m² de surface de plancher en une seule fois à la date d'approbation du PLU.
 - Qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
- Les piscines, à condition :
 - Qu'elles constituent des annexes des habitations existantes légalement autorisées.
 - Qu'elles soient enterrées, afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- Les surélévations des constructions à usage agricole existantes et strictement nécessaires à l'activité agricole, à condition :
 - Qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
- La reconstruction après démolition, à condition que la démolition n'est pas été causée par une inondation et que la reconstruction n'aggrave pas la vulnérabilité sur les biens et les personnes.
- Le changement de destination des constructions existantes désignées en annexe 2 du règlement, à condition qu'il n'entraîne aucune augmentation de leur capacité d'accueil et qu'il n'aggrave pas la vulnérabilité sur les biens et les personnes.
- Les clôtures à condition qu'elles garantissent la transparence hydraulique (exemple : mur bahut de 0,20 m de hauteur maximale, surmonté d'une grillage de maille 15 x 15 cm ou de barreaux espacés de 10 cm minimum) et que leur implantation ne soit pas perpendiculaire au sens du courant (sauf exceptions dûment justifiées).

- **Dans les secteurs d'aléa inondation de moindre importance (représentés en gris pale sur les documents graphiques)**

En complément des règles applicables sur l'ensemble de la zone inondable, sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation (nouvelles et extensions), ainsi que leurs annexes, à condition :
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
 - Que l'emprise au sol totale (habitation et annexes) n'excède pas 30% de l'unité foncière.
- Les constructions à usage agricole et/ou leurs annexes autorisées par le règlement, à condition :
 - Qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
- Les surélévations des constructions à usage agricole existantes et strictement nécessaires à l'activité agricole, à condition :
 - Qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
- Les extensions des constructions existantes à usage autre que l'habitation et agricole, à condition :
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
- La création de campings à la ferme, à condition :
 - Qu'ils n'accueillent que des tentes, caravanes et camping-cars (les HLL et les mobil homes sont interdits).
- Les constructions et installations liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier, à condition que la face supérieure du plancher soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
- Les boxes à chevaux, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et que la face supérieure du plancher soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.

- Les boxes à chenils, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et que la face supérieure du plancher soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.

ARTICLE A-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du règlement.

1.1 – Emprise au sol

Les emprises au sol des annexes et des piscines doivent respecter les règles fixées dans l'article A-2.

1.2 - Hauteur

Les constructions destinées à l'habitation ne peuvent excéder une hauteur maximale de 6,50 mètres, à l'exception des annexes dont la hauteur maximale ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4,20 mètres au faîtage.

Les bâtiments techniques ne peuvent excéder une hauteur maximale de 5 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

Les constructions et installations liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier ne peuvent excéder une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit et 4,20 mètres au faîtage.

Les restanques, les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ne peuvent excéder 2 mètres.

2 – Règles d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Toute construction doit être implantée de telle manière que la distance horizontale du nu de la façade d’une construction (généralistes non comprises) au point le plus proche de l’alignement de la voie publique, soit au moins égale à :

- 100 mètres de l’axe des voies de contournement Nord et Sud de la commune. Toutefois, cette règle ne s’applique pas aux constructions, installations et ouvrages visés à l’article 11 du chapitre 1 du titre 1 du règlement.
- 75 mètres de l’axe :
 - de la RD 412,
 - de la RD 12 (sur le tronçon situé au Sud de la RD 412 en direction de Hyères),
 - de la RD 14 (sur le tronçon compris entre la RD 412 et la limite de Cuers),

Toutefois cette distance peut être réduite conformément à l’article L111-8 du code de l’urbanisme (cf. article 2.4 du chapitre 2 du titre 1 du règlement), sans toutefois être inférieure à 35 mètres pour les constructions à vocation d’habitation et à 25 mètres pour les autres constructions.

- 35 mètres de l’axe :
 - de la RD 14 (tronçon Est du village en direction de Collobrières),
 - de la RD 12 (tronçon Nord du village en direction de Puget-Ville) pour les constructions à vocation d’habitation et 25 mètres pour les autres constructions.
- 5 mètres par rapport à l’alignement des voies publiques communales et/ou privées existantes, à modifier ou à créer.

2.2 - Implantation par rapport aux limites séparatives

2.2.1) Toute construction doit être implantée de telle manière que la distance horizontale du nu de la façade d’une construction (généralistes non comprises) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

2.2.2) Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du haut des berges du Réal Martin.

2.2.3) Toutefois, la construction sur la limite séparative est autorisée dans le cas de bâtiments annexes à condition que les longueurs cumulées à compter du nu des façades n’excèdent pas 8 mètres sur chaque limite séparative.

2.2.4) Les piscines, bassins d’agrément ou d’arrosage doivent être implantés à une distance de 2 mètres au minimum des limites séparatives, comptée à partir de l’aplomb du bassin.

2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les implantations des annexes et des piscines doivent respecter les règles concernées de l’article A-2.

Les nouveaux bâtiments techniques doivent être implantés en extension ou au minimum à 4 mètres des bâtiments techniques existants.

ARTICLE A-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

1 – Règles alternatives à l'article A-4

La hauteur maximale des restanques, des murs de soutènements, des exhaussements du sol et des talus pourra être réduite, afin de permettre une intégration plus harmonieuse dans la parcelle ou le site.

2 – Dispositions générales

Compte tenu de leur situation, les constructions ne doivent pas porter atteinte par leur aspect, leur architecture et leurs dimensions, au caractère des paysages naturels et urbains avoisinants. A ce titre, toutes les dispositions doivent être prises pour améliorer ou assurer l'insertion dans le site des constructions (hangars ; garages ; etc.).

En outre, les constructions et aménagements extérieurs (clôture, murs de soutènement, rampe d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques ainsi que tout autre dispositif d'énergie renouvelable sont autorisés à condition d'être intégrés ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) dans la composition d'ensemble de la construction et que, le cas échéant, sa fonction agricole principale n'en soit pas affectée. Dans le cas de toiture en pente, leur châssis doit être intégré ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) au pan de toiture.

La pose de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques au sol est interdite.

Chaque restanque, talus ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage.

3 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

3.1 – Façades

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits et leur composition doit respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être en harmonie avec celles-ci.

Les gouttières sont autorisées, à condition d'être en harmonie de tons avec la façade.

3.2 – Toitures

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes opposées, et traitées en harmonie avec les façades.

Toutefois, sont également autorisées :

- Les toitures d'aspect traditionnel. Dans ce cas, elles doivent être réalisées en tuiles rondes ou plates, avec des pentes avoisinant 35%.
- Les toitures terrasses.
- Les autres types de toitures, à condition de présenter un intérêt architectural ou technique.

Dans le cas de toitures ayant des pentes inférieures à 10%, celles-ci doivent être totalement masquées par un acrotère intégré à la composition d'ensemble des façades. Le sommet de cet acrotère doit correspondre au faîtage de la toiture.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la façade.

Les fenêtres de toit et les verrières doivent être intégrées dans les pans de toiture, de manière à limiter leurs perceptions à partir des voies et des espaces publics.

4 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Les constructions et aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètre et doivent être constituées soit :

- De manière préférentielle par :
 - Des alignements végétaux, formées par des haies vives d'essences locales.
 - Par des dispositifs grillagés de 1,80 mètre de hauteur maximale, à implanter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué, et de permettre le passage de la petite faune.
- Par des murs bahut de 1 mètre de hauteur maximale, surmontés d'ouvrages de ferronnerie, de grilles métalliques ou de grillage éventuellement doublés de haies vives, le tout ne pouvant dépasser 1,80 mètres). Dans ces cas, des ouvertures devront être prévues au niveau du sol de 20 cm x 20 cm, sur l'ensemble du linéaire. Exception sera faite pour les clôtures liées à l'activité agricole.
- Par des murs pleins traités comme les bâtiments ou comme les murs anciens en pierre de pays.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur maximale.

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les murs ou les murets localisés à l'alignement de la voie publique et/ou privée peuvent être autorisés dans le cas de restitution de murs anciens, ou de la présence d'une continuité de murs anciens, et/ou pour des raisons acoustiques (proximité des voies bruyantes).

5 – Divers

Les enseignes doivent être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction. Elles ne peuvent en aucun cas dépasser les hauteurs absolues, telle que mentionnées à l'article A-4 1. 2. En outre, elles doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de la commune.

Les constructions annexes seront composées de matériaux identiques à la construction existante ou projetée.

6 – Murs de soutènements

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie avec celles-ci.

Lorsque le mur de soutènement s'inscrit à proximité de murs en pierres sèches, il peut être imposé d'utiliser le même matériau pour rechercher un effet de continuité paysagère.

Dans ce cas, le mur de soutènement doit être :

- Soit traité en pierres sèches (utilisation de pierres locales, du type pierre de Bormes, non calcaire).
- Soit habillé d'un parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier à base de chaux non-teinté (utilisation de pierres locales, du type pierre de Bormes, non calcaire).

7 – Talus

Il convient d'insérer les cultures dans le site sans pour autant le défigurer par des talus trop importants qui risqueraient de désorganiser le ruissellement des eaux. A ce titre, tous travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation fournie avec un plan altimétrique permettant d'apprécier leur insertion dans le site.

8 – Patrimoine bâti et paysager

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du règlement.

ARTICLE A-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces non bâtis

L'aménagement des abords des constructions doit contribuer à leur insertion harmonieuse dans le paysage agricole. Des aménagements végétaux de qualité doivent être prévus afin d'atteindre l'objectif d'harmonisation précité.

2 – Part minimale d'espaces verts de pleine terre et de plantations

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

ARTICLE A-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

Les nouvelles voies doivent prévoir une largeur de plateforme minimale de 4 mètres.

2 – Collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE A-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Réseau publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions ou installations autorisées peuvent être alimentées, par captage, forage ou

puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

2 – Réseau public d'énergie

Non réglementé.

3 - Réseaux publics d'assainissement

3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, de caractéristiques suffisantes. Toutefois, en l'absence de réseau public, la constructibilité peut être accordée sous réserve que les eaux usées et les eaux vannes soient dirigées vers un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

3.2 - Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

4 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

5 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N correspond aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1°) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- 2°) Soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- 3°) Soit de leur caractère d'espace naturel,
- 4°) Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- 5°) Soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- 1) Un secteur Na, situé à proximité du village au lieu-dit « Le Barry », destiné à recevoir des activités sportives et de plein air ne nécessitant que des constructions et/ou aménagements légers et ne portant pas atteinte au site et aux paysages tout en permettant la gestion des activités concernées. Le secteur comprend un sous-secteur Nar où les activités précitées sont situées dans le périmètre de protection rapprochée du puits communal du stade. Le secteur comprend un sous-secteur Nac, destiné à recevoir des constructions démontables à usage technique, sanitaire et liées à la vente directe de produits divers (marché paysan, ...)
- 2) Un secteur Nb, situé en limite avec la commune de Collobrières dans le bois communal « Le Peyrol », destiné à recevoir des activités sportives et de plein air ainsi que des installations et/ou aménagements et/ou constructions de mise en sécurité des activités sportives et de plein air légalement autorisées, notamment l'automodélisme, le ball-trap et les autres exercices de tir, y compris les activités commerciales strictement liées à la pratique de ces activités sportives et de plein air légalement autorisées. Sur ce secteur, les constructions, installations, ouvrages et aménagements sont autorisés sous conditions limitatives.
- 3) Un secteur 1Nbiodiv, à proximité du site de l'arborétum et de Roumagayrol, destiné à un double objectif de conservation de la biodiversité et de sensibilisation du public.
- 4) Un secteur Nc, situé au Sud du village dans le quartier du Logis, destiné à recevoir des activités de détente, de loisirs non bruyants et de plein air ne nécessitant que

des aménagements légers, ne portant pas atteinte au site et au paysage, et permettant la gestion des activités.

- 5) Un secteur Nd, localisé dans le quartier du Pourret, destiné à recevoir des établissements à vocation agricole, de commerce et activités de service (salles de séminaire, expositions, commerces liés à la promotion et à la vente de produits et de l'artisanat local, fabrication de produits, restauration, ...), d'hébergement hôtelier et touristique (hôtels, chambres d'hôtes...), ainsi que des équipements sportifs et de loisirs liés à l'animation des établissements à vocation touristique.
- 6) Un secteur Nr correspondant au périmètre de protection rapprochée du puits communal du stade.

Certaines parties de la zone sont concernées par l'aléa inondation.

Certaines parties de cette zone sont concernées par les dispositions du PEB, où les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions de son règlement (cf. pièce n°5.6).

Des périmètres d'aléa géologique touchant le territoire communal et figurant sur une carte annexée au rapport de présentation. A titre de prévention, en amont de tout projet de construction localisé dans ces périmètres, il est conseillé de consulter en mairie l'étude de l'aléa mouvement de terrain. En fonction du projet et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique est recommandée.

En outre, cette zone est concernée par l'application des dispositions des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme (cf. article 2.4 du chapitre 2 du titre 1 du règlement).

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le titre I du règlement.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.

En outre, dans l'ensemble de la zone inondable, sont interdits :

- La création d'ERP de 1ère et 2ème catégorie et, toutes catégories confondues, la création d'ERP de type J, R et U.
- Le stationnement collectif de caravanage ou de bateaux.
- Les remblais, exceptés s'ils sont nécessaires à des constructions et installations autorisées.
- Les affouillements, exceptés s'ils sont nécessaires à la réalisation de piscines.
- Les terrassements, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE N-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole ou à l'élevage, sont autorisées, à condition qu'elles respectent le caractère de la zone, et qu'elles soient regroupées autour du siège d'exploitation :

2- Les constructions et installations liées à la réalisation d'équipements d'infrastructure sont autorisées, à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement de la commune (châteaux d'eau, ...). De même, les constructions et installations nécessaires aux infrastructures routières sont autorisées, notamment ceux liés à la réalisation et à la gestion de la voie de contournement Nord.

3- Les constructions, installations ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone. De même, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

4 – A condition de ne pas compromettre l'activité agri-sylvo-pastorale, et/ou l'activité agricole, et/ou l'activité forestière, ou la qualité paysagère du site et de justifier d'une construction à usage d'habitation, légalement autorisée, d'une surface de plancher minimale de 50 m² sur le terrain, à la date d'approbation du PLU :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, légalement autorisées, sous réserve :
 - Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.
 - Que la surface totale (initiale plus extension) n'excède pas 300 m² de surface de plancher.

- Que l'extension n'augmente pas le nombre de logements présents sur l'unité foncière.
- Que l'extension soit contiguë à la construction principale.

- Les annexes (à l'exception des piscines), sous réserve :
 - Que la surface totale d'emprise au sol des nouvelles annexes n'excède pas 50 m².
 - Que la surface totale d'emprise au sol des annexes (initiale plus construction nouvelle) n'excède pas 80m².
 - Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale existante.
- Les piscines, sous réserve :
 - Que la surface du bassin n'excède pas 50 m².
 - Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport au nu des façades la construction principale existante.

5 – A condition qu'elles n'excèdent pas une surface de plancher de 20m² cumulée totale et une emprise au sol de 30m² cumulée totale, sur une même unité foncière, les constructions et installations liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier.

6 – A condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole, les boxes à chevaux.

7 - A condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole, les boxes à chenils.

8 – La reconstruction après sinistre des constructions à usage d'habitation ou d'activités existantes est autorisée. Cette reconstruction peut toutefois être refusée si le sinistre trouve son origine dans un risque naturel avéré comme tel.

9 – A condition qu'ils soient désignés sur les documents graphiques et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- Le changement de destination des bâtiments désignés en annexe 2 du règlement.

10 - Dans le sous-secteur Na, situé au lieu-dit « Le Barry », les constructions légères à usage technique et sanitaire, ainsi que les aménagements nécessaires à la pratique des sports et des activités de plein air, de détente et de loisirs non bruyants sont autorisés, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au site et au paysage.

11 - Dans le secteur Nac, situé au lieu-dit « Le Barry », les constructions démontables à usage technique, sanitaire et liées à la vente directe de produits divers (marché paysan, ...) sont autorisées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte au site et au paysage.

12 - Dans le secteur Nb, au lieu-dit « Le Peirol », les constructions, installations, ouvrages et aménagements sont autorisées à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement ou à la mise en sécurité des activités sportives et de plein air légalement autorisées, notamment l'auto-modélisme, le ball-trap et les autres exercices de tir, y compris les activités commerciales strictement liées à la pratique de ces activités sportives et de plein air légalement autorisées.

En outre, dans le secteur Nb, les constructions sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas une emprise au sol totale de 1400 m². Cette emprise au sol totale s'applique à l'ensemble du secteur.

13 - Dans le secteur Nbiodiv, seuls peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol nécessaires à la gestion écologique du site : mesures de suivi, d'analyse et d'écoute, ainsi que les actions permettant d'aboutir à un gain de biodiversité.

14 - Dans le secteur Nc, situé dans le quartier du Logis, les constructions légères à usage technique et sanitaire, ainsi que les aménagements nécessaires à la pratique des activités de détente, de loisirs non bruyants et de plein air sont autorisés, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au site et au paysage.

15 - Dans le secteur Nd, dans le quartier du Pourret, les constructions, installations, ouvrages et aménagements sont autorisés, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement ou à la mise en sécurité des établissements à vocation agricole, de commerce et activités de service, d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les équipements qui leur sont liés (sportifs et de plein air).

En outre, dans le secteur Nd, les constructions sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas une surface de plancher totale de 1500 m².

16 - Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone, 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.

17 - Les ICPE, sous réserve de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement et de ne pas entraîner de nuisances.

18 - Les constructions à usage d'habitation situées sur les tronçons de voies bruyantes de type 3 et 4 repérés sur les documents graphiques (cf. « Pièce n° 4-b : Plan de zonage Sud-Ouest ») doivent présenter une isolation phonique. La bande de largeur affectée par ces tronçons, 100 mètres pour les voies bruyantes de catégorie 3 et 30 mètres pour les voies bruyantes de catégorie 4, se mesure à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche (la figuration de cette contrainte doit apparaître sur le plan de masse du pétitionnaire).

19 - Les constructions situées dans les zones soumises aux dispositions du PEB doivent respecter les règles édictées par ce plan (cf. pièce n°5.6).

20 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

21 - Les installations de loisirs (de type accrobranche, ...) sont autorisées, à condition qu'elles ne fassent l'objet que d'aménagements légers, sans remettre en cause le caractère naturel du site.

22 - Risque d'inondation :

Toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone doit respecter les marges de recul fixées à l'article 5 du chapitre 1 du titre 1 du présent règlement (risque d'inondation).

- **Sur l'ensemble de la zone inondable**

Sont autorisés :

- Les travaux et aménagements liés à la gestion courante et à l'entretien des bâtiments, à condition qu'ils soient légalement autorisés à la date d'approbation du PLU.
- Les ouvrages d'infrastructure, les réseaux aériens ou enterrés, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêts collectifs et services publics, à condition que leur implantation soit techniquement justifiée à cet emplacement et sous réserve de dispositions constructives appropriées au risque garantissant la non-aggravation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes.
- Les travaux et aménagements destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.
- Les travaux et aménagements destinés à l'entretien des cours d'eau.
- **Dans les secteurs d'aléa inondation fort (représentés en gris foncé sur les documents graphiques)**

En complément des règles applicables sur l'ensemble de la zone inondable, sont autorisés :

- Les surélévations des constructions à usage d'habitation existantes, à condition :
 - Qu'elles n'excèdent pas 20m² de surface de plancher en une seule fois à la date d'approbation du PLU.
 - Qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
- Les piscines, à condition :
 - Qu'elles constituent des annexes des habitations existantes légalement autorisées.
 - Qu'elles soient enterrées, afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- Les surélévations des constructions à usage agricole existantes et strictement nécessaires à l'activité agricole, à condition :
 - Qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
- La reconstruction après démolition, à condition que la démolition n'est pas été causée par une inondation et que la reconstruction n'aggrave pas la vulnérabilité sur les biens et les personnes.
- Le changement de destination des constructions existantes désignées en annexe 2 du présent règlement, à condition qu'il n'entraîne aucune augmentation de leur capacité d'accueil et qu'il n'aggrave pas la vulnérabilité sur les biens et les personnes.

- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ainsi que les constructions annexes (sanitaires, vestiaires, locaux techniques, ...) nécessaires à leur fonctionnement, à condition :
 - Que la face supérieure du premier plancher aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
- Les clôtures à condition qu'elles garantissent la transparence hydraulique (exemple : mur bahut de 0,20 m de hauteur maximale, surmonté d'un grillage de maille 15 x 15 cm ou de barreaux espacés de 10 cm minimum) et que leur implantation ne soit pas perpendiculaire au sens du courant (sauf exceptions dûment justifiées).
- **Dans les secteurs d'aléa inondation de moindre importance (représentés en gris pale sur les documents graphiques)**

En complément des règles applicables sur l'ensemble de la zone inondable, sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation (nouvelles et extensions), ainsi que leurs annexes, à condition :
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
 - Que l'emprise au sol totale (habitation et annexes) n'excède pas 30% de l'unité foncière.
- Les constructions à usage agricole et/ou leurs annexes autorisées par le règlement, à condition :
 - Qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
- Les surélévations des constructions à usage agricole existantes et strictement nécessaires à l'activité agricole, à condition :
 - Qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).
- Les extensions des constructions existantes à usage autre que l'habitation ou agricole, à condition :
 - Que la face supérieure du premier plancher habitable et/ou aménageable soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
 - Que leurs soubassements ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux, par exemple sur vide sanitaire suffisamment ajouré (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement).

- La création de campings à la ferme, à condition :
 - Qu'ils n'accueillent que des tentes, caravanes et camping-cars (les HLL et les mobil homes sont interdits).
- Les constructions et installations liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier, à condition que la face supérieure du plancher soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
- Les boxes à chevaux, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et que la face supérieure du plancher soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.
- Les boxes à chenils, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et que la face supérieure du plancher soit située au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de crue de référence.

ARTICLE N-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du règlement.

1.1 – Emprise au sol

Les emprises au sol des annexes doivent respecter les règles fixées dans l'article N-2.

1.2 - Hauteur des constructions

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 4 mètres, à l'exception des annexes dont la hauteur maximale ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4,20 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nb, la hauteur maximale des constructions et installations ne peut excéder 6 mètres.

Dans le secteur Nd, la hauteur maximale des constructions et installations ne peut excéder 6,50 mètres.

Les restanques, les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ne peuvent excéder 2 mètres.

Les constructions et installations liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier ne peuvent excéder une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit et 4,20 mètres au faîtage.

2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Toute construction doit être implantée de telle manière que la distance horizontale du nu de la façade d'une construction (génoises non comprises) au point le plus proche l'alignement de la voie publique, soit au moins égale à :

- 100 mètres de l'axe des voies de contournement Nord et Sud de la commune. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions, installations et ouvrages visés à l'article 11 du chapitre 1 du titre 1 du règlement.
- 75 mètres de l'axe :
 - De la RD 412,
 - De la RD 12 (sur le tronçon situé au Sud de la RD 412 en direction de Hyères),
 - De la RD 14 (sur le tronçon compris entre la RD 412 et la limite de Cuers),

Toutefois cette distance peut être réduite conformément à l'article L111-8 du code de l'urbanisme (cf. article 2.4 du chapitre 2 du titre 1 du règlement), sans toutefois être inférieure à 35 mètres pour les constructions à vocation d'habitation et à 25 mètres pour les autres constructions.

- 35 mètres de l'axe :
 - De la RD 14 (tronçon Est du village en direction de Collobrières),
 - De la RD 12 (tronçon Nord du village en direction de Puget-Ville) pour les constructions à vocation d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.
- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales et/ou privées existantes, à modifier ou à créer.

2.2 - Implantation par rapport aux limites séparatives

2.2.1) Toute construction doit être implantée de telle manière que la distance horizontale du nu de la façade d'une construction (génoises non comprises) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

2.2.2) Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du haut des berges du Réal Martin.

2.2.3) Toutefois, la construction sur la limite séparative est autorisée :

- a) Pour édifier des bâtiments jointifs ou mitoyens de hauteur et de caractère sensiblement identiques.
- b) Dans le cas de bâtiments annexes à condition que les longueurs cumulées à compter du nu des façades n'excèdent pas 8 mètres sur chaque limite séparative.

2.2.4) Les piscines, bassins d'agrément ou d'arrosage doivent être implantés à une distance de 2 mètres au minimum des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les implantations des annexes et des piscines doivent respecter les règles concernées fixées dans l'article N-2.

Les nouveaux bâtiments techniques doivent être implantés en extension ou au minimum à 4 mètres des bâtiments techniques existants.

ARTICLE N-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

1 – Règles alternatives à l'article N-4

La hauteur maximale des restanques, des murs de soutènements, des exhaussements du sol et des talus pourra être réduite, afin de permettre une intégration plus harmonieuse dans la parcelle ou le site.

2 – Dispositions générales

Compte tenu de leur situation, les constructions ne doivent pas porter atteinte par leur aspect, leur architecture et leurs dimensions, au caractère des paysages naturels et urbains avoisinants. A ce titre, toutes les dispositions doivent être prises pour améliorer ou assurer l'insertion dans le site des constructions (hangars ; garages ; etc.).

En outre, les constructions et aménagements extérieurs (clôture, murs de soutènement, rampe d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques ainsi que tout autre dispositif d'énergie renouvelable sont autorisés à condition d'être intégrés ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) dans la composition d'ensemble de la construction. Dans le cas de toiture en pente, leur châssis doit être intégré ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) au pan de toiture. La pose de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques au sol est interdite.

Chaque restanque, talus ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage.

3 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

3.1 – Façades

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits et leur composition doit respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être en harmonie avec celles-ci.

Les gouttières sont autorisées, à condition d'être en harmonie de tons avec la façade.

3.2 – Toitures

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes opposées, et traitées en harmonie avec les façades.

Toutefois, sont également autorisées :

- Les toitures d'aspect traditionnel. Dans ce cas, elles doivent être réalisées en tuiles rondes ou plates, avec des pentes avoisinant 35%.
- Les toitures terrasses.
- Les autres types de toitures, à condition de présenter un intérêt architectural ou technique.

Dans le cas de toitures ayant des pentes inférieures à 10%, celles-ci doivent être totalement masquées par un acrotère intégré à la composition d'ensemble des façades. Le sommet de cet acrotère doit correspondre au faitage de la toiture.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la façade.

Les fenêtres de toit et les verrières doivent être intégrées dans les pans de toiture, de manière à limiter leurs perceptions à partir des voies et des espaces publics.

4 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Les constructions et aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires. Les clôtures existantes sont mises en conformité avant le 1er janvier 2027. Tout propriétaire procède à la mise en conformité de ses clôtures dans des conditions qui ne portent pas atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire. Le présent alinéa ne s'applique pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'enrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Il appartient au propriétaire d'apporter par tous moyens la preuve de la date de construction de la clôture, y compris par une attestation administrative. Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 précitée doit être réalisée selon les critères définis au présent article.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne s'applique pas :

- 1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;

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

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme est soumise à déclaration.

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

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur maximale, à l'exception du secteur Nd, où cette hauteur maximale est portée à 3 mètres.

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les murs ou les murets localisés à l'alignement de la voie publique peuvent être autorisés dans le cas de restitution de murs anciens, ou de la présence d'une continuité de murs anciens, et/ou pour des raisons acoustiques (proximité des voies bruyantes).

5 – Divers

Les enseignes doivent être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction. Elles ne peuvent en aucun cas dépasser les hauteurs absolues, telle que mentionnées à l'article N-4 1. 2. En outre, elles doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de la commune.

Les constructions annexes seront composées de matériaux identiques à la construction existante ou projetée.

6 – Murs de soutènements

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie avec celles-ci.

Lorsque le mur de soutènement s'inscrit à proximité de murs en pierres sèches, il peut être imposé d'utiliser le même matériau pour rechercher un effet de continuité paysagère.

Dans ce cas, le mur de soutènement doit être :

- Soit traité en pierres sèches (utilisation de pierres locales, du type pierre de Bormes, non calcaire).
- Soit habillé d'un parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier à base de chaux non-teinté (utilisation de pierres locales, du type pierre de Bormes, non calcaire).

7 – Talus

Il convient d'insérer les cultures dans le site sans pour autant le défigurer par des talus trop importants qui risqueraient de désorganiser le ruissellement des eaux. A ce titre, tous travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation fournie avec un plan altimétrique permettant d'apprécier leur insertion dans le site.

8 – Patrimoine bâti et paysager

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du règlement.

ARTICLE N-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces non bâtis

L'aménagement des abords des constructions doit contribuer à leur insertion harmonieuse dans le paysage naturel ou agricole. Des aménagements végétaux de qualité doivent être prévus afin d'atteindre l'objectif d'harmonisation précité.

2 – Part minimale d'espaces verts de pleine terre et de plantations

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

ARTICLE N-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du règlement.

Les nouvelles voies doivent prévoir une largeur de plateforme minimale de 4 mètres.

8.2 – Collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE N-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Réseau publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions ou installations autorisées peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

2 – Réseau public d'énergie

Non réglementé.

3 - Réseaux publics d'assainissement

3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, de caractéristiques suffisantes. Toutefois, en l'absence de réseau public, la constructibilité peut être accordée sous réserve que les eaux usées et les eaux vannes soient dirigées vers un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

3.2 - Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

4 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

5 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

ANNEXE 1

CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NECESSAIRES A SON ACTIVITE

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (SMA). La SMA est fixée par arrêté préfectoral.

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

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

DEFINITION DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE

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

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

Exemples de pièces à fournir :

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

ANNEXE 2

BATIMENTS QUI PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

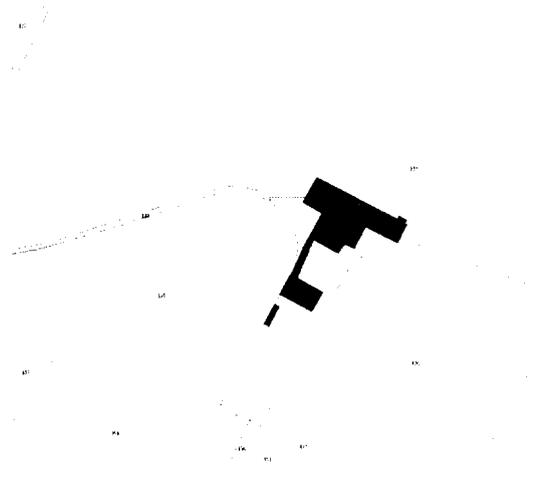
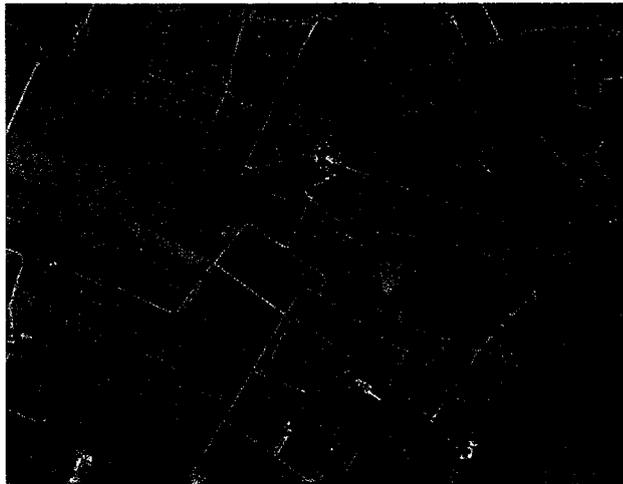
Les fiches descriptives des bâtiments concernés par l'application de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme sont présentées ci-après.

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°1

Dénomination	Vignoble Kennel
Lieu-dit	Les Moulières
Référence cadastrale	Section A - Parcelle 332
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°1
Destination et usage actuel	Bâtiment agricole, garage
Nouvelles destinations autorisées	Habitation Hébergement hôtelier et touristique Commerce et services Bâtiment agricole

Caractéristiques

Le bâtiment concerné par le changement de destination se situe à l'Ouest de la commune, sur le domaine agricole du vignoble Kennel. Il correspond à l'association de deux constructions accolées (bâtiment technique et garage), implantées sur un niveau. Son emprise au sol totale avoisine 185 m². Ce bâtiment fait partie intégrante des constructions principales du Vignoble.



Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(Le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)

Reportage photographique



A gauche, le bâtiment agricole, à droite le garage

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°2

<i>Dénomination</i>	<i>Vignoble Kennel</i>
<i>Lieu-dit</i>	<i>Les Moulières</i>
<i>Référence cadastrale</i>	<i>Section A - Parcelle 332</i>
<i>Identification sur les documents graphiques</i>	<i>Zone A - N°2</i>
<i>Destination et usage actuel</i>	<i>Bâtiment agricole, habitation</i>
<i>Nouvelles destinations autorisées</i>	<i>Habitation Hébergement hôtelier et touristique Commerce et services Bâtiment agricole</i>

Caractéristiques

Le bâtiment concerné par le changement de destination se situe à l'Ouest de la commune, sur le domaine agricole du vignoble Kennel. Il correspond à une construction implantée sur deux niveaux, utilisée en tant que bâtiment agricole et habitation. Son emprise au sol totale avoisine 148 m². Ce bâtiment fait partie intégrante des constructions principales du Vignoble.



*Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)*

Reportage photographique



A gauche, en rez de chaussée, le bâtiment agricole. Au-dessus et à droite, la partie habitation

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°3

Dénomination	Vignoble Kennel
Lieu-dit	Les Moulières
Référence cadastrale	Section A - Parcelle 332
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°3
Destination et usage actuel	Bâtiment agricole
Nouvelles destinations autorisées	Hébergement hôtelier et touristique Commerce et services Bâtiment agricole

Caractéristiques

Le bâtiment concerné par le changement de destination se situe à l'Ouest de la commune, sur le domaine agricole du vignoble Kennel. Il correspond à une construction implantée sur un niveau. Son emprise au sol totale avoisine 374 m². Ce bâtiment fait partie intégrante des constructions principales du Vignoble.



*Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(Le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)*

Reportage photographique



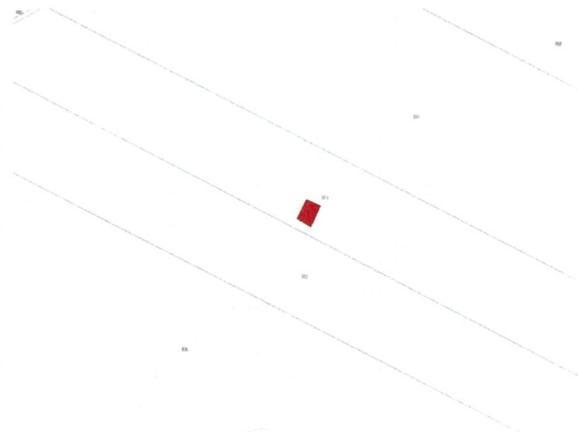
A droite, le bâtiment agricole

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°4

Dénomination	Vignoble Kennel
Lieu-dit	Les Moulières
Référence cadastrale	Section A - Parcelle 314
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°4
Destination et usage actuel	Bâtiment agricole
Nouvelles destinations autorisées	Habitation Hébergement hôtelier et touristique Commerce et services Bâtiment agricole

Caractéristiques

Le bâtiment concerné par le changement de destination se situe à l'Ouest de la commune, sur le domaine agricole du vignoble Kennel. Il correspond à une construction implantée sur 2 niveaux. Son emprise au sol totale avoisine 20 m². Ce bâtiment ne fait partie pas intégrante des constructions principales du Vignoble. Il en est distant d'environ 400 mètres.



Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(Le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)

Reportage photographique



Deux vues du bâtiment agricole

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°5

Dénomination	Château la Gordonne
Lieu-dit	La Gordonne
Référence cadastrale	Section A - Parcelle 449
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°5
Destination et usage actuel	Habitation
Nouvelles destinations autorisées	Habitation Hébergement hôtelier et touristique Commerce et services

Caractéristiques

Le bâtiment concerné par le changement de destination se situe à l'Ouest de la commune, sur le domaine agricole du château la Gordonne. Il correspond à une construction implantée sur un niveau, accolée à une autre construction. Son emprise au sol totale avoisine 258 m². Ce bâtiment fait partie intégrante des constructions principales du Château.



*Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(Le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)*

Reportage photographique



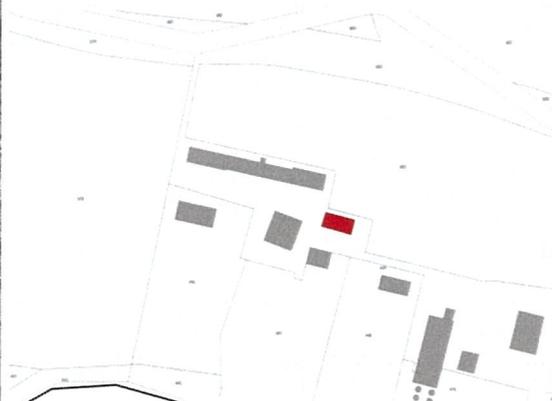
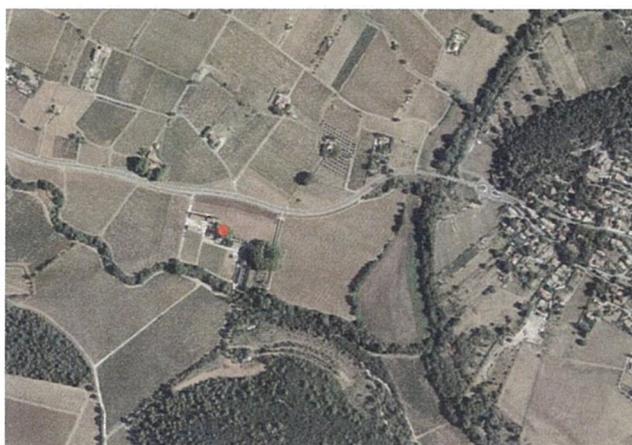
En premier plan, le bâtiment agricole

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°6

Dénomination	Château la Gordonne
Lieu-dit	La Gordonne
Référence cadastrale	Section A - Parcelle 449
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°6
Destination et usage actuel	Habitation
Nouvelles destinations autorisées	Habitation Hébergement hôtelier et touristique Commerce et services

Caractéristiques

Le bâtiment concerné par le changement de destination se situe à l'Ouest de la commune, sur le domaine agricole du château la Gordonne. Il correspond à une construction implantée sur deux niveaux. Son emprise au sol totale avoisine 118 m². Ce bâtiment fait partie intégrante des constructions principales du Château.



Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(Le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)

Reportage photographique



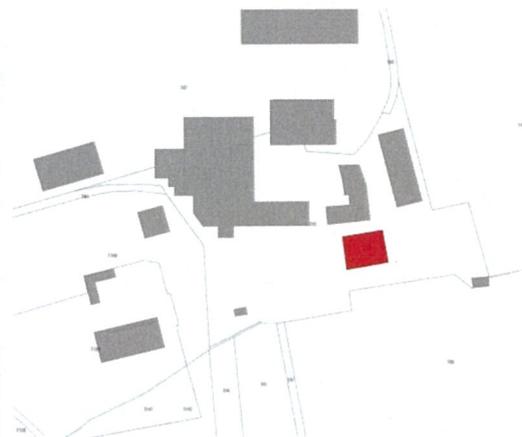
En premier plan, le bâtiment agricole

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°7

Dénomination	Château de l'Aumerade
Lieu-dit	L'Aumerade
Référence cadastrale	Section B - Parcelle 193
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°7
Destination et usage actuel	Habitation et salle de réunion (Bureaux)
Nouvelles destinations autorisées	Habitation Hébergement hôtelier et touristique Commerce et services Bâtiment agricole

Caractéristiques

Le bâtiment concerné par le changement de destination se situe au Nord de la commune, sur le domaine agricole du château de l'Aumerade. Il correspond à une construction implantée sur deux niveaux (plus combles). Son emprise au sol totale avoisine 300 m². Ce bâtiment fait partie intégrante des constructions principales du Château.



*Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(Le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)*

Reportage photographique



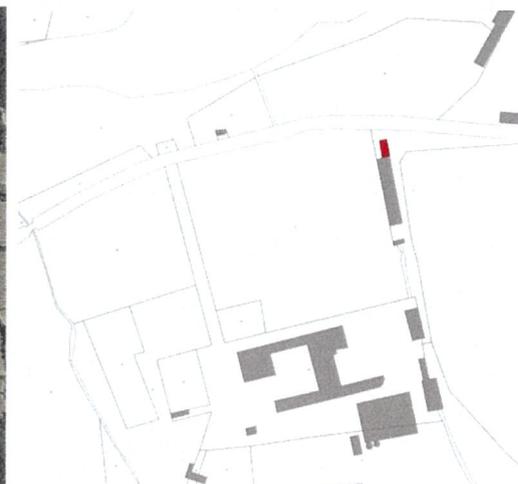
En premier plan, le bâtiment agricole

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°8

Dénomination	Château Montaud
Lieu-dit	Château Montaud
Référence cadastrale	Section E - Parcelle 73 & 83
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°8
Destination et usage actuel	Habitation
Nouvelles destinations autorisées	Habitation Hébergement hôtelier et touristique Commerce et services Bâtiment agricole

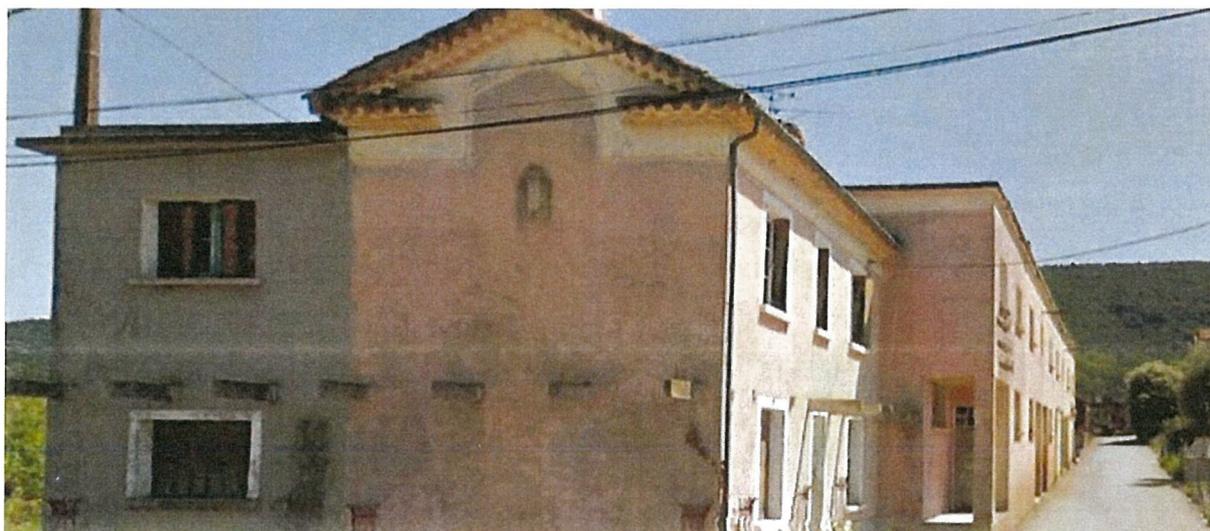
Caractéristiques

Le bâtiment concerné par le changement de destination se situe à l'Est de la commune, sur le domaine agricole du château Montaud. Il correspond à une partie d'une construction implantée sur deux niveaux, correspondant à un ancien logement de fonction. L'emprise au sol de cette partie du bâtiment avoisine 85 m². Elle fait partie intégrante d'un groupement de constructions agricoles du Château.



Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)

Reportage photographique



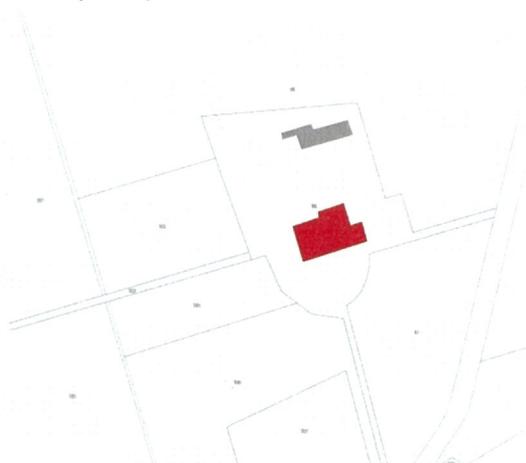
En premier plan, l'ancien logement de fonction

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°9

Dénomination	Château Montaud
Lieu-dit	La Guiranne
Référence cadastrale	Section B - Parcelle 98
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°9
Destination et usage actuel	Habitation, bâtiment agricole (garage)
Nouvelles destinations autorisées	Habitation Hébergement hôtelier et touristique Commerce et services Bâtiment agricole

Caractéristiques

Le bâtiment concerné par le changement de destination se situe au Nord de la commune, sur le domaine agricole du château Montaud. Il correspond à une maison de maître implantée sur trois niveaux. Son emprise au sol totale avoisine 475 m². Ce bâtiment est associé avec un autre bâtiment (cf. fiche 10), dont il est séparé par une cour commune.



Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(Le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)

Reportage photographique



En premier plan, à gauche, la maison de maître

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°10

Dénomination	Château Montaud
Lieu-dit	La Guiranne
Référence cadastrale	Section B - Parcelle 98
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°10
Destination et usage actuel	Habitation, bâtiment agricole (garage)
Nouvelles destinations autorisées	Habitation Hébergement hôtelier et touristique Commerce et services Bâtiment agricole

Caractéristiques

Le bâtiment concerné par le changement de destination se situe au Nord de la commune, sur le domaine agricole du château Montaud. Il correspond à une construction implantée sur deux niveaux. Son emprise au sol totale avoisine 202 m². Ce bâtiment est associé avec un autre bâtiment (cf. fiche 9), dont il est séparé par une cour commune.



Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(Le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)

Reportage photographique



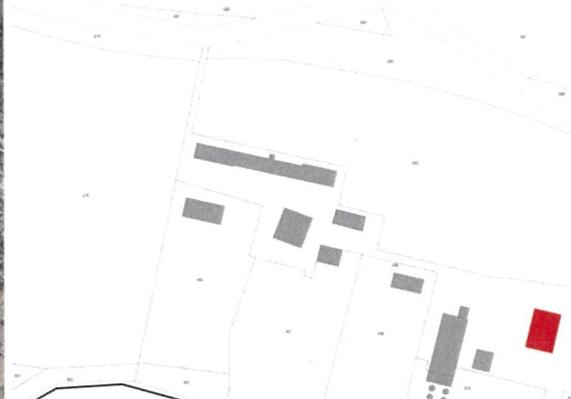
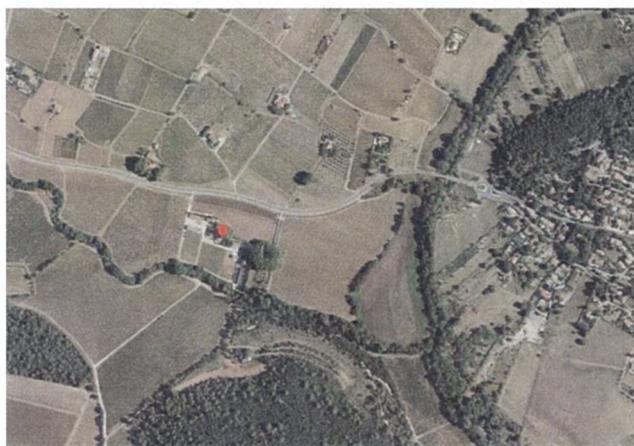
En second plan, à droite, le bâtiment concerné

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°11

Dénomination	Château la Gordonne
Lieu-dit	La Gordonne
Référence cadastrale	Section A - Parcelle 449
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°11
Destination et usage actuel	Habitation
Nouvelles destinations autorisées	Habitation Hébergement hôtelier et touristique Commerce et services

Caractéristiques

Le bâtiment concerné par le changement de destination se situe à l'Ouest de la commune, sur le domaine agricole du château la Gordonne. Il correspond à une construction implantée sur deux niveaux. Son emprise au sol totale avoisine 278 m². Ce bâtiment fait partie intégrante des constructions principales du Château. Il en constitue la Maison de Maître.



Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(Le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)

Reportage photographique



En premier plan, le bâtiment concerné

ANNEXE 3

REGLES FIXEES PAR LA MISEN DU VAR

Les règles fixées par la Mission Interservices de l'Eau et de la Nature (Misen) du Var, relatives aux rejets d'eau pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol et le sous-sol, en application de l'article R. 214-1 du Titre I du Livre II du code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0), sont annexées au présent règlement.

Ces règles concernent tout projet d'une surface totale, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, supérieure à 1 hectare.

Ces règles générales doivent être prises en compte dans la conception et la mise en œuvre des réseaux et ouvrages pour le département du Var.