



COMMUNE DU PLAN DE LA TOUR



Plan Local d'Urbanisme

4.1 REGLEMENT ECRIT

Juin 2019



Révision du PLU approuvé le 20 décembre 2007

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal le 21 août 2012

Révision générale du PLU

*Prescription par délibération du Conseil Municipal le 20 avril 2017 modifiant la délibération
du Conseil municipal du 17 juin 2015*

Arrêt par délibération du Conseil Municipal le.....

Approbation par délibération du Conseil Municipal le

Document réalisé par :



Urbanisme & Paysages

19 rte. De Puyloubier – 13 530 TRET
135 rue Rabelais - 13 016 MARSEILLE
SIRET : 539 147 975 00012
E.mail : urbanisme-et-paysages@sfr.fr
Tel : 04.42.61.92.65



AGENCE VISU

Siège social : Résidence A.
Spuasata Bât. C2 Route de
Stiletto 20090 Ajaccio
Antenne PACA : Les Censiés,
364 rue du Château d'eau -
83170 Brignoles
Tél : 06.28.50.32.94
contact@agencevisu.com

Remarque :

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.

Le règlement du PLU délimite, sur le/les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones (art R 151-17 du CU).

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 a réformé le code de l'urbanisme et a réorganisé son contenu en recodifiant l'ensemble des dispositions existantes. La partie législative est d'application immédiate. Tandis que la partie réglementaire et notamment les dispositions relatives au contenu du règlement du PLU, sont applicables pour toutes les révisions postérieures au 1er janvier 2016. Pour tous les PLU prescrits avant cette date d'application de l'ordonnance, les communes ont le choix de s'appuyer sur la codification réglementaire antérieure.

C'est le cas pour la commune du PLAN DE LA TOUR qui a prescrit l'élaboration du PLU par délibération du Conseil municipal en date du 17/06/2015. La commune a fait le choix de maintenir les dispositions antérieures à la réforme.

Sommaire

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	5
Article 1 – Champ d’application territorial du plan.....	5
Article 2 - Portée respective du règlement a l'égard d'autres législations relatives à l’occupation du sol ...	5
Article 3 - Division du territoire en zones	5
Article 4 - Adaptations mineures.....	6
Article 5 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics	6
Article 6 - Bâtiments en ruines - bâtiments sinistrés.....	7
Article 7 - Travaux sur bâtiments existants non conformes au PLU.....	7
Article 8 - Stationnement des caravanes isolées – habitations légères de loisirs isolées.....	7
Article 9 - Dispositions applicables aux éléments du patrimoine et paysager à protéger identifiés au titre de l’article L.151-19 du code de l’urbanisme	7
Article 10 – Dispositions applicables aux servitudes paysagères définies au titre de l’article L.151-23 du code de l’urbanisme.....	8
Article 11 – Terrains cultivés à protéger	9
Article 12 – Dispositions applicables aux bâtiments pouvant changer de destination en zones naturelles ou agricoles au titre de l’article L.151-11 du Code de l’urbanisme	9
Article 13 - Affouillements, exhaussements du sol et plantations	9
Article 14 - Mixité sociale	10
Article 15- Dispositions relatives aux risques et nuisances	10
Article 16 - Protection du patrimoine archéologique	12
Article 17 – Travaux faisant l’objet d’une déclaration préalable	17
Article 18 – Disposition relative aux matériaux et énergies renouvelables	17
Article 19 - Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales	17
Article 20: Modalités d’application des règles	18
Article 21 – Lexique.....	23
TITRE 2 : LES ZONES URBAINES	33
Dispositions applicables à la zone UA.....	34
Dispositions applicables à la zone UB	42
Dispositions applicables à la zone UC	51
Dispositions applicables à la zone UD.....	60
Dispositions applicables à la zone UE	68
TITRE 3 : LES ZONES A URBANISER	76
TITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES	86
TITRE 5 : LES ZONES NATURELLES	97
ANNEXES	108
ANNEXE N°1 : ANNEXE AU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES	109
ANNEXE N°2 : INSTALLATIONS ET DEPOTS	110
ANNEXE N°3 : LISTE DU PATRIMOINE IDENTIFIE DANS LE CADRE DE L’ARTICLE 9 DES DISPOSITIONS GENERALES en cours de constitution.....	111
ANNEXE N°4 : LISTE DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L’OBJET D’UN CHANGEMENT DE DESTINATION POUR DE L’HABITATION	149
ANNEXE N°5 : CAUE : Fiche conseil : devanture commerciales.....	152
ANNEXE N°6 : CAUE : Palette chromatique.....	160

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d’application territorial du plan

Le Plan Local d’Urbanisme (PLU) s’applique à l’ensemble du territoire de la commune du Plan de la Tour.

Article 2 - Portée respective du règlement a l'égard d'autres législations relatives à l’occupation du sol

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles suivants du Code de l’Urbanisme :

R. 111-2 : salubrité et sécurité publique,

R. 111-4 : conservation et mise en valeur d’un site ou vestige archéologique

R.111-26 : respect des préoccupations d’environnement,

R 111-27 : aspect architectural des constructions,

Et les servitudes d'utilité publique mentionnées au plan local d’urbanisme.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d’urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

1 - Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 2 sont au nombre de cinq : la zone UA qui comporte un secteur UAh, et les zones UB, UC, UD et UE

2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 3 : la zone 1AU qui comporte un secteur 1AUb et un secteur 1AUD.

3 - Les zones agricoles auxquelles s’appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 4: la zone A qui comporte deux secteurs

- le secteur Ai : pour l’extension agricole en milieu naturel.
- le secteur Av : STECAL pour la constitution d’un domaine agricole

4 - Les zones naturelles auxquelles s’appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 5 : La zone N comporte plusieurs secteurs

- un secteur Nh concernant les hameaux de petite taille partiellement desservis par les réseaux ainsi que des éléments de bâti ancien isolés qu’il convient de préserver.
- un secteur Ne spécifique à la station d’épuration
- un secteur Nj spécifique aux jardins partagés
- un secteur Ni spécifique à un accueil de campeurs
- un secteur Nr spécifique au site des statues du Rêve de l’Oiseau

- un secteur Ns STECAL pour la création d'un bâtiment sur le site des terrains de tennis municipaux
- un secteur Ng STECAL, pour la création d'un studio d'enregistrement et de post-production cinématographique à proximité du hameau de Gassine.

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

1. Les zones de risques au titre du R. 151-31
2. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts à créer ou à modifier
3. Les périmètres de mixité sociale définis au titre du L. 151-15
4. Les éléments de paysage, monuments, bâtiments, terrain cultivé à protéger et boisements à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique préservés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23
5. Les bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-11 pour lesquels le changement de destination des constructions existantes est autorisé à condition que celui-ci ne compromette ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site et après avis conforme de la CDPENAF et de la CDNPS
6. Des zones non aédificandi ou toute construction est interdite
7. Des zones non altus tollendi où la hauteur des constructions est limitée
8. Le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation

Article 4 - Adaptations mineures

Tel que défini par l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Les dispositions des articles 3 à 17 inclus dans le règlement de chacune des zones ne peuvent donc faire l'objet que d'adaptations mineures.

Article 5 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés dans toutes les zones, sous réserve de leur adaptation correcte dans le site.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 6 - Bâtiments en ruines - bâtiments sinistrés

Conformément aux articles L.111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme,

«Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. » (L.111-15).

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

Article 7 - Travaux sur bâtiments existants non conformes au PLU

Les travaux ayant pour objet l'entretien, l'amélioration, la restauration, la rénovation de bâtiments existants non conformes au plan local d'urbanisme sont autorisés s'ils n'aggravent pas la non-conformité du bâtiment par rapport aux règles définies par le règlement du PLU. Les cabanons ancestraux peuvent notamment faire l'objet de restauration à ce titre.

Article 8 - Stationnement des caravanes isolées – habitations légères de loisirs isolées

L'implantation d'habitations légères de loisirs isolées et le stationnement des caravanes isolées sont interdits quelle que soit leur durée.

Tout raccordement ou branchement aux réseaux collectifs (électricité, eaux, assainissement...) est prohibé.

Article 9 - Dispositions applicables aux éléments du patrimoine et paysager à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments de patrimoine à protéger identifiés sur le territoire communal en application de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme figurent sur le document graphique (trame orange et numérotation). Ces éléments sont répertoriés et décrits dans l'annexe 3 du règlement.

Il est rappelé que l'identification de ce patrimoine entraîne l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux et l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé (articles R.421-17, R.421-17-1 et R.421-18 du code de l'urbanisme).

Il pourra aussi être fait utilisation de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables aux éléments de paysage et de patrimoine bâtis repérés au document graphique du règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones, des dispositions générales et des dispositions particulières du règlement. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

Arbre remarquable isolé :

La destruction d'un arbre remarquable est interdite sauf en cas de risque sanitaire ou pour assurer la sécurité des biens et des personnes.

Un périmètre perméable suffisant autour de l'arbre est à respecter afin d'assurer sa pérennité et son développement.

Éléments patrimoniaux ponctuels (murs de restanques, puits, fontaines...) :

Les travaux de confortation, de sauvegarde et de remise en l'état à l'identique sont permis. La destruction ou les travaux de nature à porter atteinte à ces éléments sont interdits.

Bâtiment d'intérêt patrimonial (architectural, patrimonial, historique ou culturel) :

Sont interdits :

- La destruction d'un bâtiment d'intérêt patrimonial sauf en cas de risque sanitaire ou pour assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Les travaux de surélévation
- L'isolation par l'extérieur ou l'implantation de dispositifs de production / régulation d'énergie visibles depuis l'espace public.

Dans le cas où des travaux d'extension, de ravalement ou de rénovation sont autorisés :

Ils ne doivent pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâtiment et s'il y a lieu de ses aménagements paysagers (espaces de jardin à la française, parterre, fontaines, statuaire, bassins, réserves d'eau, canaux, système hydraulique, etc.) et des éléments de cheminement (entrée monumentale, portail, allées, alignements d'arbres, murs de clôtures en pierres, etc.).

Le ravalement des façades doit conserver les modénatures et décors existants ou être l'occasion de restituer une des composantes d'origine de cet élément.

Les extensions pourront être réalisées dans un style différent mais toujours dans le respect de l'équilibre architectural et volumétrique du bâtiment.

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

Dans le cas où le règlement de la zone ou du secteur autorise les constructions nouvelles et les aménagements et qu'ils sont envisagés aux abords immédiats des bâtiments patrimoniaux, ils peuvent être autorisés sous condition de leur bonne intégration paysagère et architecturale.

Article 10 – Dispositions applicables aux servitudes paysagères définies au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les espaces verts protégés et les corridors écologiques à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont localisés au plan de zonage avec une trame spécifique.

Le principe est de conserver leur aspect végétal prédominant, cependant des modifications limitées y sont possibles dans les unités foncières concernées :

- un maximum de 5 % de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (par exemple : piscines, terrasses, escaliers, allées) ; au moins 80 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- tout élément végétal de plus de 4 m de hauteur doit être conservé sur le terrain même.

Il est rappelé au pétitionnaire que conformément à l'article L. 421-4 du CU, les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur les communes dotées d'un plan local d'urbanisme font l'objet de déclaration à l'exception des cas listés par le décret en Conseil d'Etat n°2007-18 du 5 janvier 2007.

Article 11 – Terrains cultivés à protéger

Conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont localisés dans les zones urbaines des terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui les desservent ». Afin de ne pas porter atteinte à l'intérêt paysager du site, toute implantation de bâtis, en dehors de clôtures et portails, est interdite dans la zone matérialisée sur le plan de zonage.

Article 12 – Dispositions applicables aux bâtiments pouvant changer de destination en zones naturelles ou agricoles au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme

Les bâtiments identifiés sur le territoire communal en application de l'article L.151-11 du code de l'Urbanisme sont figurés sur le document graphique (étoile marron). Ces éléments sont répertoriés et décrits dans l'annexe 4 du règlement.

Le changement de destination est permis uniquement pour que les bâtis accèdent à la destination : « habitation »

- et sous conditions que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Il est rappelé au pétitionnaire que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Article 13 - Affouillements, exhaussements du sol et plantations

Les opérations d'affouillement et d'exhaussement du sol peuvent être autorisées sur présentation d'une étude d'intégration du projet dans le site devant démontrer qu'il ne porte pas atteinte au caractère du site et sous réserve de respecter les conditions normales de stabilité des terres et des matériaux. Elles sont limitées à 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les murs de soutènement, qui ne pourront excéder 2 mètres de hauteur et 20 mètres de longueur, seront réalisés en pierres locales appareillées ou enduits conformément à la palette communale des couleurs. Les murs en enrochements cyclopéens dont les éléments constitutifs ont une hauteur supérieure à 50 cm sont interdits.

Les espèces végétales en harmonie avec le paysage végétal environnant et adaptées au climat méditerranéen sont à privilégier dans un but de respect des sites (couleurs, typologie végétale), d'utilisation économe des ressources en eau et de la protection contre les incendies de forêt.

Les espèces faisant l'objet d'alerte sanitaire sont interdites pour ne pas aggraver la situation :

- *Ailanthus altissima* - Ailante glabre ;
- *Acacia dealbata* - Mimosa argentée ;
- *Ludwigia grandiflora* - Jussie à grandes fleurs ;
- *Ludwigia peploides* - Jussie rampante ;

- *Opuntia stricta* - Figuier de Barbarie ;
- *Acer negundo* - Erable negundo ;
- *Robinia pseudoacacia* - Robinier faux-acacia.

Article 14 - Mixité sociale

Conformément aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, il est institué dans les zones urbaines et à urbaniser des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage dudit programme doit être affecté à la création de logements locatifs sociaux.

n°	Zone PLU1/PLU2	Surface m²	Taux de LLS envisagé
1	UB	5 620	50%
2	UC	7 945	50%
3	UC	3 501	20%
4	UC	7 538	50%
5	1AUD	3 324	50%
6	1AUD	6 807	50%
7	UB	2 632	50%

Article 15- Dispositions relatives aux risques et nuisances

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. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque.

1 – le PPRIF

La commune du Plan de la Tour est concernée par un Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF). Un Arrêté Préfectoral du 27 décembre 2011 rend immédiatement opposable certaines dispositions du projet de plan de prévention des risques naturels d'incendies de forêt

Le PPRIF figure en annexe du dossier de PLU (voir annexe n°5.3.1 du PLU) et vaut servitude d'utilité publique. Le dossier du PPRIF est tenu à la disposition du public en mairie et à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du VAR.

2 - Zones de risques liées à la sismicité

Une nouvelle classification est entrée en vigueur en mai 2011 (voir annexe n°5.3.3 du PLU). La commune du Plan de la Tour se situe dans la zone de sismicité 2 (faible, sur une échelle de 1 à 5).

Les nouveaux textes sont :

- Deux Décrets du 22/10/2010 (N°2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique et N°2010-1255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français)
- Un arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments.

Selon le décret du 22 octobre 2010, les bâtiments de la classe dite « à risque normal » (non ICPE par exemple) se répartissent en 4 catégories d'importance :

- La catégorie I : bâtiments dont la défaillance présente un risque minime pour les personnes et l'activité économique ;
- La catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes (habitation individuelle, ERP inférieur à 300 personnes, collectifs 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 III : 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, établissement sanitaires et sociaux, centre de production d'énergie) ;
- La catégorie IV : Bâtiment 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 à de nouvelles normes :

Catégorie Bâtiments	I	II	III	IV
Règles en Zone 2	Aucune exigence		EuroCode 8	EuroCode 8

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

3 - Le risque mouvement de terrain lié au phénomène de retrait et gonflement des argiles

La commune du Plan de la Tour est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, en particulier dans les secteurs où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Un porter à connaissance de l'aléa sur le sujet a été communiqué à la commune (voir annexe n°5.3.2 du PLU). Ce document comprend une cartographie communale du risque réalisée en 2008. Cette carte montre la présence de plusieurs secteurs concernés par un aléa faible sur le territoire.

Le porter à connaissance par l'Etat fixe également les principes pour la prise en compte du risque naturel mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

4 - Aléa inondation et ruissèlement

La commune du Plan-de-la-Tour est concernée par un plan de prévention du risque inondation prescrit par arrêté préfectoral du 26 janvier 2018. Ce document déterminera à terme les dispositions réglementaires applicables au territoire.

Ce PPRI s'inscrit dans le cadre plus large du Programme d'Action et de Prévention des Inondations (PAPI) en cours de labellisation pour le fleuve du Préconil et ses affluents.

Pour l'élaboration du PPRI, 2 porter à connaissance (PAC) ont été notifiés à la commune le 22 octobre 2018 : un porter à connaissance de la cartographie de l'aléa ruissèlement et un porter à

connaissance de la cartographie de l'aléa inondation par débordement lié au Préconil et à ses affluents.

PAC inondation par débordement

L'intensité de l'aléa inondation par débordement se décompose en 4 classes : Faible à Marqué, Moyen, Fort et Très Fort auxquelles s'ajoutent les zones basses hydrographiques.

PAC inondation par ruissellement

L'intensité de l'aléa inondation se décompose en 3 classes : Fort, Marqué, Modéré.

Une analyse des enjeux a été réalisée qui a conduit à décomposer le territoire communal en différentes zones : le centre urbain dense (CUD) ; les zones peu ou pas urbanisées (ZPPU) ; les autres zones urbanisées (AZU).

Les deux PAC déterminent l'ensemble des règles applicables selon l'aléa et selon l'enjeu et doivent être pris en compte dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Elles s'imposent aux constructions nouvelles et aux extensions ou modifications des constructions existantes (cf. les 2 cartes risque sur zonage dans le règlement graphique du PLU_carte n°4.2.4.A et B).

5 - Voies bruyantes

Les infrastructures de transport terrestre sont classées en fonction de leur niveau sonore, à partir duquel sont déterminés des secteurs de nuisances. L'isolation phonique des constructions nouvelles implantées dans ces secteurs doit être déterminée selon leur exposition sonore.

La D74 (entre Sainte-Maxime et Le-Plan-de-la-Tour) présente un trafic supérieur à 5 000 véhicules par jour et fait à ce titre l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral.

La D74 est classée catégorie 3 à 5. La catégorie 3 signifie que la largeur affectée par le bruit est de 100 m de part et d'autre de la voie. La catégorie 4, 30 m et la catégorie 5, 10 m de part et d'autre de la voie. D'une manière générale, le trafic tend à augmenter sur la D74.

Les constructions situées aux abords des infrastructures de transports terrestres, dans les faisceaux de bruits définis en annexe n°5.4.3 du PLU, doivent faire l'objet d'une isolation acoustique.

Les bâtiments à construire situés dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre le bruit extérieur. Ces prescriptions sont fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 et la circulaire du 25 juillet 1996 (pour les bâtiments d'habitation), et 3 arrêtés ainsi qu'une circulaire pris le 25 avril 2003 pour les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels. Ces textes ont été codifiés aux articles L 571-10 et R 571-32 à R 571-43 du code de l'environnement qui réglementent le classement des infrastructures de transport terrestre.

Les constructeurs doivent doter leurs bâtiments d'un isolement acoustique adapté aux bruits de l'espace extérieur, et notamment des voies bruyantes existantes ou en projet (Article L 571-10 du Code de l'Environnement)

Article 16 - Protection du patrimoine archéologique

L'extrait ci-joint de la Carte archéologique nationale reflète l'état de la connaissance au 16/03/2018. Cet extrait ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet

de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4).

En outre, sur la commune du Plan-de-la-Tour, une zone de présomption de prescription archéologique a été définie par arrêté préfectoral n°83094-2010 en date du 04/02/2010. A l'intérieur de cette zone, ce sont tous les dossiers de demande d'urbanisme (permis de construire, de démolir, d'aménager, décisions de réalisation de ZAC) qui 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, Bâtiment Austerlitz, 21 allée Claude Forbin, 13625 Aix-en-Provence Cedex 1) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine ((livre V, art R.523-4 et art R 523-6).

- Hors de cette zone, les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (code du patrimoine, livre V, art R.523-8).
- 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 R.523-12).

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

**83 / Le Plan-de-La Tour – Zones de présomption de prescription archéologique
et Entités Archéologiques recensées hors de ces zones**

*Service régional de l'archéologie – DRAC Provence Alpes Côte d'Azur
Base archéologique nationale Patriarche - Etat au 16/03/2018*

Zone de présomption de prescription archéologique

Commune	Code	Objet de la protection	Instruction liée à la zone	Date de la décision
LE PLAN-DE-LA-TOUR	2632	Zone 1 (Plaine du Village)	Saisine de la DRAC sur toutes les demandes de PC, PD, PA et décisions de réalisation de ZAC	04/02/2010

Entités archéologiques recensées hors ZPPA

N° de l'EA	Identification
83 094 0001	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Dolmen 1 de San Sébastien / / dolmen / Néolithique final
83 094 0002	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Reverdit / / habitat / Néolithique moyen
83 094 0003	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Dolmen 2 de San Sébastien / / dolmen / Néolithique final
83 094 0004	PLAN-DE-LA-TOUR / DOLMEN DE SAN PEIRE 1 // dolmen / Néolithique final
83 094 0005	PLAN-DE-LA-TOUR / DOLMEN DE SAN PEIRE 2 // dolmen / Néolithique final
83 094 0006	LE PLAN-DE-LA-TOUR / San-Peire / / oppidum / Age du bronze final - Premier Age du fer
83 094 0007	PLAN-DE-LA-TOUR / REVEST (LE) // occupation / Age du bronze - Age du fer

N° de l'EA	Identification
83 094 0010	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Pétiache - Tour (PLT 224) / / Moyen-âge / tour
83 094 0014	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Mas des Gassines (Les Prés 3 PLT 213, Les Grosses Vignes) / / sépulture / villa ? / Haut-empire - Bas-empire
83 094 0016	PLAN-DE-LA-TOUR / MINE DE LA LAUVA // mine / Epoque moderne ?
83 094 0048	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Pétiache 3 (PLT037) / / habitat / Néolithique final - Age du bronze ancien
83 094 0051	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Bagarri 2, Les Gambades, Daumas (PLT 169) / / occupation / Paléolithique - Néolithique
83 094 0052	PLAN-DE-LA-TOUR / MINE 1 DE LA COTE 337 // mine / Epoque moderne
83 094 0054	PLAN-DE-LA-TOUR / MINE 2 DE LA COTE 337 // mine / Epoque moderne
83 094 0057	LE PLAN-DE-LA-TOUR / MINE 3 DE LA COTE 337 / / mine / Epoque moderne
83 094 0063	PLAN-DE-LA-TOUR / FILON 1 // mine / Gallo-romain ?
83 094 0075	PLAN-DE-LA-TOUR / SAINT-PIERRE 3 // habitat / Gallo-romain
83 094 0076	LE PLAN-DE-LA-TOUR / La Forge 3 (PLT 164) / / occupation / Age du fer ?
83 094 0077	LE PLAN-DE-LA-TOUR / La Forge 4 (PLT 165) / / occupation / Age du bronze - Age du fer
83 094 0080	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Les Roubauds 5 (PLT 174) / / habitat / Gallo-romain
83 094 0081	PLAN-DE-LA-TOUR / PETIACHE 7/PLT 185 // mine / Epoque moderne ?
83 094 0082	PLAN-DE-LA-TOUR / PRAT-BOURDIN 7/PLT 195 !! // habitat / République - Haut-empire
83 094 0084	PLAN-DE-LA-TOUR / PRAT-BOURDIN 11/PLT 198 // habitat / Age du bronze - Age du fer
83 094 0085	PLAN-DE-LA-TOUR / PRAT-BOURDIN 16/PLT 203 // habitat / Age du bronze - Age du fer
83 094 0086	PLAN-DE-LA-TOUR / PRAT-BOURDIN 2/PLT 205 !! // habitat / République - Haut-empire
83 094 0087	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Les Prés 1 (PLT 210) / / habitat ? / Paléolithique
83 094 0088	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Gassine 1 (PLT 211) / / habitat / Paléolithique supérieur
83 094 0089	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Les Prés 2 (PLT 212) / / habitat ? / Néolithique final ?
83 094 0091	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Les Plaines 2 (PLT 219) / / habitat / Haut-empire
83 094 0092	PLAN-DE-LA-TOUR / PETIACHE 8/PLT 222 // occupation / Age du bronze - Age du fer
83 094 0093	PLAN-DE-LA-TOUR / Medost // occupation / Néolithique - Age du fer
83 094 0103	PLAN-DE-LA-TOUR / MENHIR DE DAUMAS // menhir / Néolithique final
83 094 0105	PLAN-DE-LA-TOUR / CLOS 2 (LE) // occupation / Age du bronze - Age du fer
83 094 0106	PLAN-DE-LA-TOUR / Cros de Claude // occupation / Néolithique ?- Age du fer ?
83 094 0107	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Gour du Pey 2 (PLT 017) / / occupation / Age du bronze - Age du fer
83 094 0108	PLAN-DE-LA-TOUR / CROS DE CLAUDE 2 // occupation / Age du bronze - Age du fer
83 094 0109	PLAN-DE-LA-TOUR / GRENADIER 1 (LE) // occupation / Age du bronze - Age du fer
83 094 0110	PLAN-DE-LA-TOUR / VAYACS 1 (LES) // occupation / Age du bronze - Age du fer
83 094 0115	PLAN-DE-LA-TOUR / HUBACS 1 (LES) // habitat / Age du bronze - Age du fer
83 094 0116	PLAN-DE-LA-TOUR / HUBACS 2 (LES) // habitat / Age du bronze - Age du fer
83 094 0117	PLAN-DE-LA-TOUR / HUBACS 3 (LES) // habitat / Age du bronze - Age du fer
83 094 0120	PLAN-DE-LA-TOUR / CIMETIERE 1 (LE) // occupation / Age du bronze - Age du fer
83 094 0122	LE PLAN-DE-LA-TOUR / MOULIN DE VALAURIS 1 / / habitat / Age du bronze - Age du fer
83 094 0124	LE PLAN-DE-LA-TOUR / MOULIN DE VALAURIS 2 / / habitat / Age du bronze - Age du fer
83 094 0134	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Pétiache 2 (PLT 036) / / habitat ? / Néolithique moyen - Néolithique final
83 094 0135	LE PLAN-DE-LA-TOUR / RICARDS 8 (LES) a reloc / / occupation / Age du bronze - Age du fer
83 094 0146	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Saint-Pierre 4 (PLT 153) / / occupation / Age du bronze - Age du fer
83 094 0147	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Les Gambades 4 (PLT 116) // occupation / Age du bronze - Age du fer
83 094 0148	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Les Gambades 3 (PLT 115) // occupation / Age du bronze - Age du fer
83 094 0149	LE PLAN-DE-LA-TOUR / COTE 337 A / / habitat / Age du bronze - Age du fer
83 094 0150	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Cote 337 B / / occupation / Moyen-âge ?
83 094 0151	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Les Gambades 1 (PLT 008) // habitat / Age du fer

N° de l'EA	Identification
83 094 0152	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Le Velut (PLT 004) / / occupation / Age du bronze - Age du fer
83 094 0153	PLAN-DE-LA-TOUR / BARRUS 1 (LES) / / occupation / Age du bronze - Age du fer
83 094 0154	PLAN-DE-LA-TOUR / DAUMAS 1 / / occupation / Age du bronze - Age du fer
83 094 0156	LE PLAN-DE-LA-TOUR / San-Peïre / / occupation / Néolithique final - Age du bronze ancien
83 094 0157	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Castrum de Miramas (San Peïre) / / bourg castral / enceinte / Moyen-âge classique
83 094 0158	LE PLAN-DE-LA-TOUR / San-Peïre / / habitat groupé ? / Bas-empire - Haut moyen-âge
83 094 0159	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Les Près 2 (PLT 212) / / nécropole / Age du fer - Gallo-romain ?
83 094 0161	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Reverdit / / occupation / Age du bronze ?
83 094 0162	PLAN-DE-LA-TOUR / DOLMEN DE SAN PEIRE 1 / / occupation / Age du bronze ancien
83 094 0164	PLAN-DE-LA-TOUR / REVEST (LE) / / habitat / Gallo-romain
83 094 0165	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Pétiache (PLT 223) / / habitat groupé / Haut moyen-âge - Moyen-âge classique ?
83 094 0166	PLAN-DE-LA-TOUR / FILON 1 / / mine / Epoque moderne
83 094 0167	LE PLAN-DE-LA-TOUR / FILON 1 / / habitat / production métallurgique / Epoque moderne
83 094 0169	PLAN-DE-LA-TOUR / PRAT-BOURDIN 11/PLT 198 / / habitat / Moyen-âge classique
83 094 0171	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Saint-Pierre 4 (PLT 153) / / occupation / Gallo-romain
83 094 0173	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Les Chênes 3 / / habitat / Haut-empire - Bas-empire
83 094 0174	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Valauris 2 (PLT 221) / / occupation / Gallo-romain
83 094 0175	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Les Roubauds 11-12 (PLT 183, 184) / / Néolithique - Age du fer
83 094 0176	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Plan de la Tour 2, Les Brugassières (PLT 187) / / habitat ? / Néolithique - Age du fer
83 094 0177	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Prat Bourdin 2 / / menhir ? / Epoque indéterminée
83 094 0178	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Prat Bourdin 1 / / menhir ? / Epoque indéterminée
83 094 0179	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Les Courchets 3 (PLT 087) / / Age du bronze - Age du fer
83 094 0180	LE PLAN-DE-LA-TOUR / Pétiache (PLT 003) / / habitat ? / Age du bronze - Age du fer
83 115 0103	SAINTE-MAXIME / CROS DE CLAUDE 1 / / occupation / Age du fer

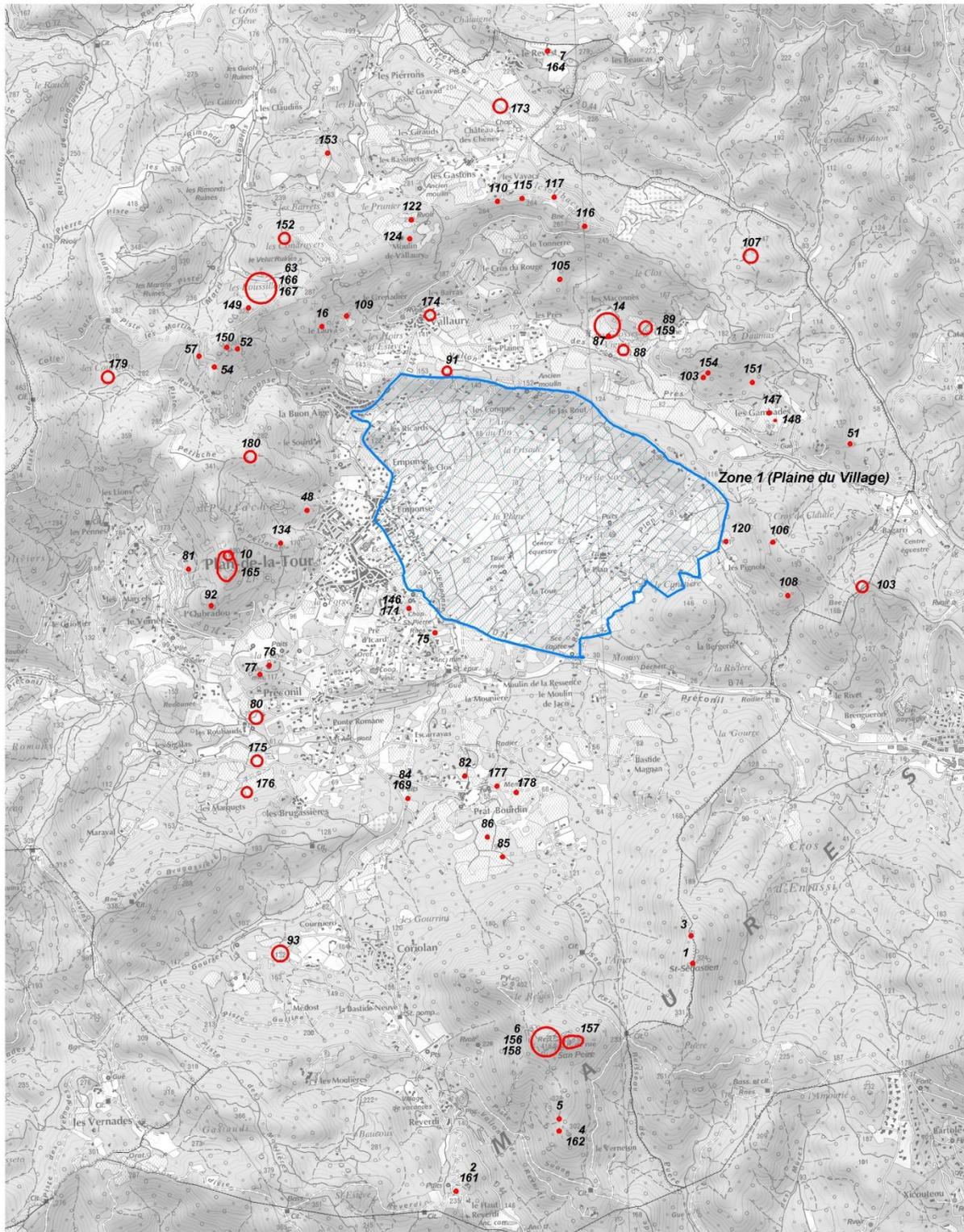


83 / Le Plan de la Tour - Extrait de la carte archéologique nationale

Zones de présomption de prescription archéologique et entités archéologiques recensées hors de ces zones

-  Entité archéologique - localisation précise
-  Entité archéologique - localisation approximative
-  Zone de présomption de prescription archéologique

Service régional de l'Archéologie - DRAC Provence-Alpes-Côte d'Azur
Base de données Patriarche - Etat au 16/03/2018
Fond cartographique scan25 de l'IGN ; Echelle 1/25 000 e



Article 17 – Travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable

Par délibération du conseil municipal du 31/10/2007, la commune a institué, au titre de l'article R421-4 du Code de l'Urbanisme et cela sur la totalité du territoire communal, l'obligation d'une déclaration préalable pour toute édification de clôture.

Article 18 – Disposition relative aux matériaux et énergies renouvelables

Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont autorisés dans le PLU.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager, en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

Article 19 - Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales

Afin de ne pas aggraver le risque inondation, pour tout projet de construction ou d'aménagement, il convient de se référer au document graphique n°4.2.5 relatif au zonage pluvial et aux prescriptions correspondantes :

Éléments communs à toutes les zones :

Principe de rétention des eaux pluviales à la parcelle (sauf en Zone I), avec un dispositif adapté suivant la zone et selon les recommandations faites par la commune via le règlement communal de gestion des eaux pluviales en vigueur. Ce règlement intègre des fiches descriptives et de dimensionnement des dispositifs préconisés, et précise les types de dispositifs interdits sur la commune tels que les « puits perdus » et les « bassins à pneu ».

Pour mémoire, les dispositifs d'infiltration sont interdits en Zone III.

Obligation de raccordement au réseau pluvial public quand il existe (peu fréquent hors Zones I et II) mais une autorisation de raccordement est obligatoire ; elle est à demander au gestionnaire des réseaux d'eaux pluviales (commune).

Interdiction de rejets polluants dans les réseaux d'eaux pluviales (y compris les cours d'eau et fossés).

Obligation de rejet des eaux de piscine dans le réseau de collecte des eaux pluviales, sauf les eaux de lavage (encore appelées « eaux de contre-lavage) des filtres qui doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Éléments spécifiques selon la zone :

Zone I (Rouge) :

Obligation de raccordement des eaux de toiture au réseau pluvial public via un égout de toit et une descente associée à une gargouille ou un branchement au réseau, à l'exclusion de tout déversement sur le trottoir ou la voirie publique.

Zone II (Jaune) :

Obligation de rétention à la parcelle, avec infiltration ou vidange lente ; raccordement obligatoire au réseau public pour le dispositif de vidage lent du système de rétention.

Tout aménagement ou intervention (telles que l'ouverture d'une piste ou des travaux de défrichement) susceptibles d'augmenter les débits en aval en période pluvieuse doit faire l'objet d'une demande d'autorisation à la commune, avec une étude d'impact hydrologique à produire par le pétitionnaire à l'appui de sa demande.

Zone III (Vert) :

Principe de rétention obligatoire des eaux pluviales à la parcelle obligatoire mais infiltration interdite sauf à produire une étude (devant être validée par les services techniques communaux) sur la parcelle prouvant la faisabilité du dispositif sans impact négatif sur les propriétés environnantes.

Zone IV (Bleu) :

Principe de rétention obligatoire des eaux pluviales à la parcelle en cas d'imperméabilisation des sols (construction, serres, panneaux photovoltaïques...) par dispositifs individuels ou semi-collectifs (en cas de projet d'aménagement ou de groupe d'habitations) ; le dispositif peut être soit un système de stockage temporaire à vidange lente vers le réseau pluvial (fossé éventuel), soit un système d'infiltration, soit une combinaison des deux.

Prescriptions particulières :

- En cas d'aménagement d'ensemble ou de petite résidence privée, obligation de création d'un réseau de collecte des eaux pluviales avec rejet vers le réseau pluvial public s'il existe : dans ce cas, système de rétention à prévoir selon prescriptions fixées par le règlement communal de gestion des eaux pluviales en vigueur. L'infiltration pour un tel dispositif collectif n'est pas autorisée, sauf à produire une étude (devant être validée par les services techniques communaux) sur la parcelle prouvant la faisabilité du dispositif et son absence d'impact sur les parcelles environnantes ;
- En cas d'aménagement individuel, un dispositif d'écoulement d'épandage sur la parcelle peut être admis, sous réserve de ne pas générer de risque d'inondation ou de désordre par érosion sur les parcelles en aval (conformément au Code Civil) ;
- Toute opération de défrichement ou de modification du réseau hydraulique (cours d'eau et fossés) susceptible d'augmenter les débits ou les apports de sable en aval doit faire l'objet d'une demande d'autorisation par la commune, avec une étude d'impact hydrologique et hydro-sédimentaire à produire par le pétitionnaire à l'appui de sa demande.

Les eaux de ruissellement naturel : Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels et doivent respecter les prescriptions liées au risque ruissellement (article 15 des dispositions générales)

Article 20: Modalités d'application des règles

Les éléments suivants précisent les modalités d'applications des règles définies dans les articles 3, 4, 6, 7, 10 et 12 des différentes zones.

1. Modalités d'applications des règles des articles 3

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 personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut donc être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic...

Les voies de desserte doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

2. Modalités d'applications des règles des articles 4

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 réseau public existant.

Les compteurs d'eau et d'électricité doivent obligatoirement être implantés de façon à être accessibles pour leur relève.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et fibre optique sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable

Les dispositions des articles 4 de chaque règlement de zone relatives à l'eau potable s'appliquent à toutes constructions, occupations ou utilisations du sol, qui requièrent une alimentation en eau.

Sont, en conséquence, dispensés d'une alimentation en eau potable, certains locaux annexes, tels que garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage.

Les dispositions des articles 4 de chaque règlement de zone ne s'appliquent pas aux extensions et travaux réalisés sur des constructions existantes, dès lors que ces dernières sont conformes à ces dispositions et à la condition que les extensions et travaux projetés ne génèrent pas de besoin supplémentaire par rapport à l'usage initial.

3. Modalités d'applications des règles des articles 6

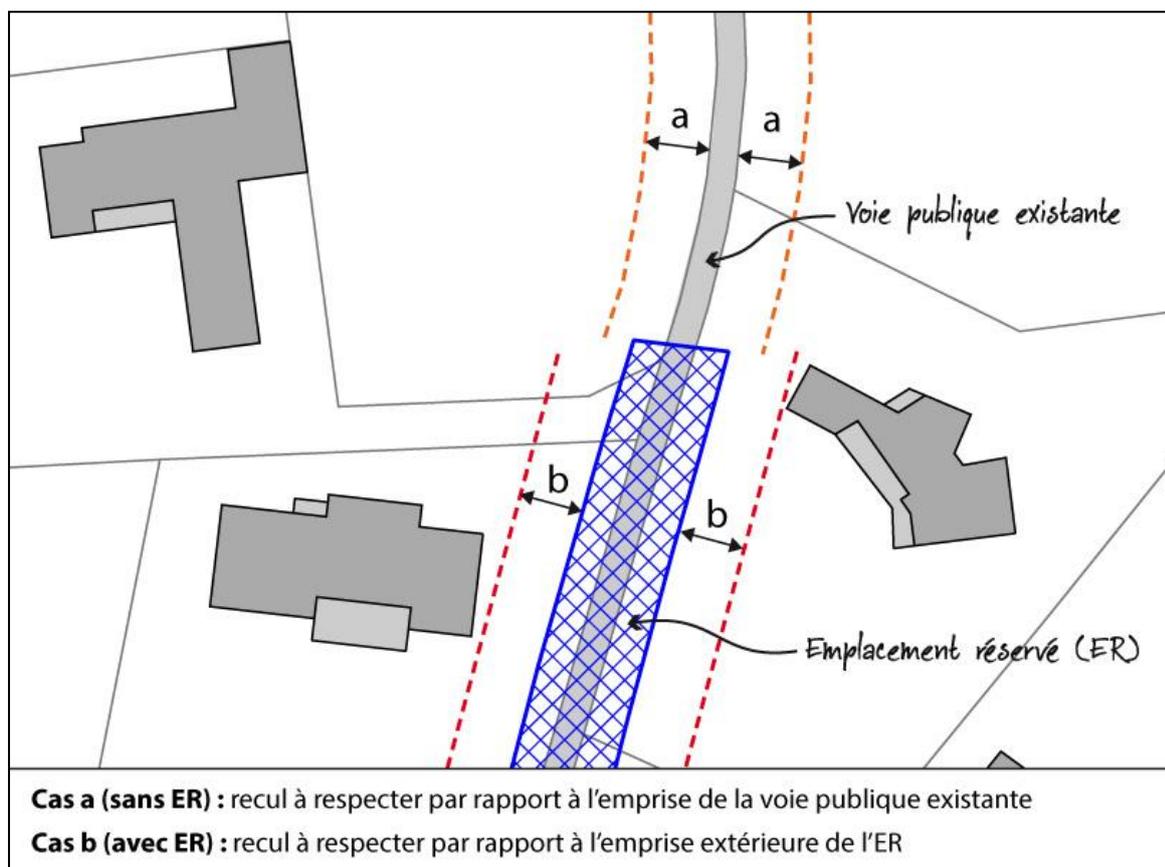
Les articles 6 concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, ou d'une emprise publique.

Les règles de recul ou d'alignement fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture de moins de 30 cm ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de Télécommunications.

Ces dérogations ne permettent pas néanmoins d'implanter des constructions sur le domaine public.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est indiqué aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).



4. Modalités d'applications des règles des articles 7

Les articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) s'appliquent aux limites du terrain qui ne jouxtent pas une voie publique.

Leurs dispositions ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 30 cm maximum)
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de Télécommunications.

Ces dérogations ne permettent pas néanmoins d'implanter ou faire dépasser des constructions sur les terrains n'appartenant pas à la même unité foncière.

5. Modalités d'applications des règles des articles 10

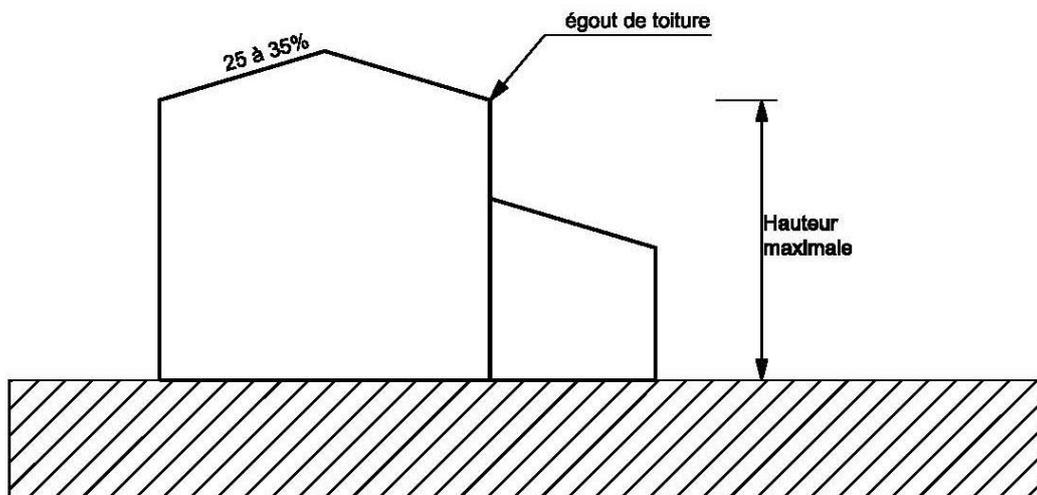
Modalité de calcul de la hauteur

La hauteur maximale des constructions est mesurée selon un plan parallèle :

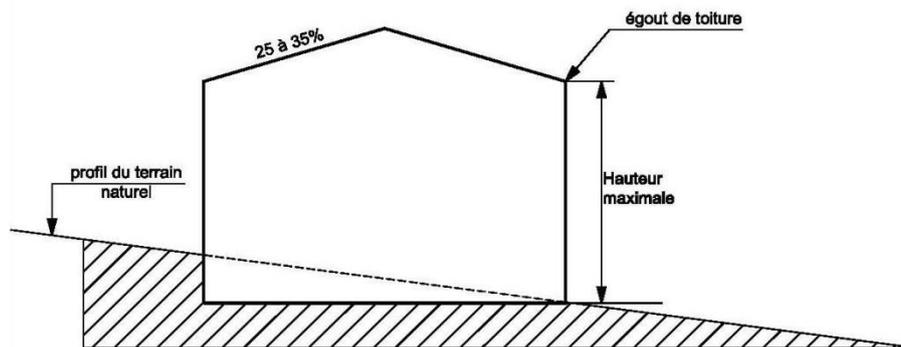
- du point le plus bas de chaque façade, établi par rapport au niveau du sol naturel ou au niveau du sol excavé dans le cas de déblais,
- jusqu'à l'égout du toit ;

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

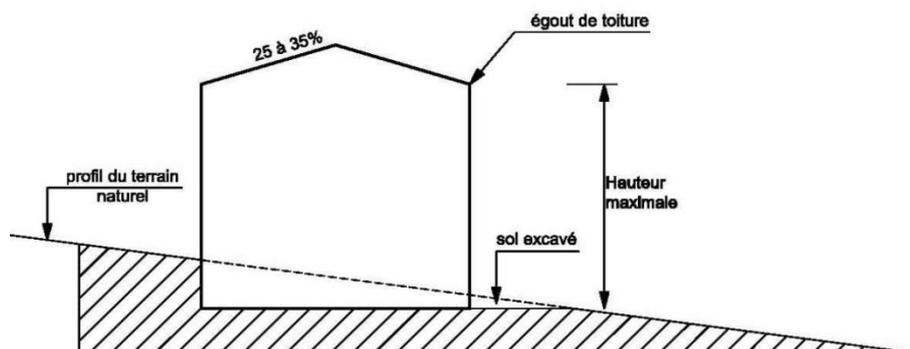
- les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation... et les rampes d'accès dans la limite de 2 m de hauteur ;



cas d'une construction avec une toiture à plusieurs pentes



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



cas d'une construction avec sol excavé

Conditions spécifiques dans le cas de terrain en pente

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

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

De plus, l'implantation des constructions doit, dans la mesure du possible techniquement, s'inscrire parallèlement aux courbes de niveaux du terrain naturel.

Application de la règle

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

6. Modalités d'applications des règles des articles 12

Dispositions générales

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction ;
- à toute modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis ;
- à tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Conditions d'accès de toutes les aires de stationnement, y compris les aires pour 2 roues

Les aires de stationnement seront créées de telle sorte que chacune d'entre elles soit directement accessible à partir des voies ou emprises publiques desservant le projet. Les places en enfilade sont autorisées à condition d'être communes à un même logement.

Stationnements 2 roues

L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace, destiné aux 2 roues, puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Conformément à l'article L151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles [L. 151-30](#) et [L. 151-32](#), elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article 21 – Lexique

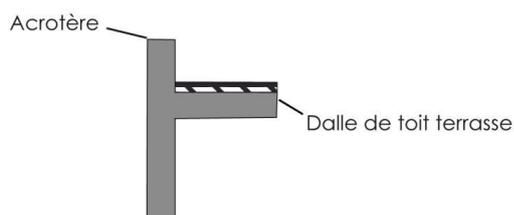
Arbre de haute tige :

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

Accès :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

Acrotère :



Élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord (hors garde-corps).

Affouillements et exhaussements de sol :

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai. Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements 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 (cf. définition : « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007 (titre III – impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique (rubriques 3.1.1.0, 3.1.3.0, 3.2.2.0, 3.2.3.0, 3.2.5.0).

Alignement :

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

- lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel »,
- lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur » ou « projeté ». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.

Annexe :

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

Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : atelier, abris à bois, abris de jardin, piscines et pool-houses, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules, etc...

La destination des annexes au titre du Code de l'urbanisme correspond à celle du bâtiment.

Exemple : Le garage d'une maison est à destination d'habitation au titre du Code de l'urbanisme.

Balcon :

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

Bâtiment :

Construction close et couverte. Elle se distingue de l'annexe car elle est destinée à abriter en priorité des personnes (logements, bureaux, équipements...), des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles...). Elle est composée d'un corps principal à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments extérieurs.

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 considérés 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.

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 ou des règles de sécurité.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme 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, etc.

Construction :

Tout ouvrage existant sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins....

Elle est considérée comme contiguë lorsqu'elle est accolée à une limite ou à une autre construction sur la majeure partie de sa longueur.

L'usage d'une construction peut être multiple :

La destination des constructions	Sous-destinations	Type de construction
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale : constructions destinées à abriter du matériel, des animaux et des récoltes, constructions destinées aux activités directement liées à l'exploitation telles que la vente à la ferme
	Exploitation forestière	Constructions destinées à l'exercice d'une activité forestière : constructions destinées au stockage du bois, des véhicules et des machines
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages : maisons individuelles, immeubles collectifs
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service : les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	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
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale
	Commerce de gros	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	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	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	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 : constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements, constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle : constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	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	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive : stades, gymnases, piscines ouvertes au public
	Autres équipements recevant du public.	Équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics » : lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire, constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie : les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	Campings et parcs résidentiels de loisirs	
	Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	
	Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux...	
	Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)	
	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	
	Affouillements et exhaussements du sol d'une hauteur de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m ²	

Débord aval :

Partie inférieure de la toiture, implantée en excroissance par rapport à l'alignement de la façade (Génoise).

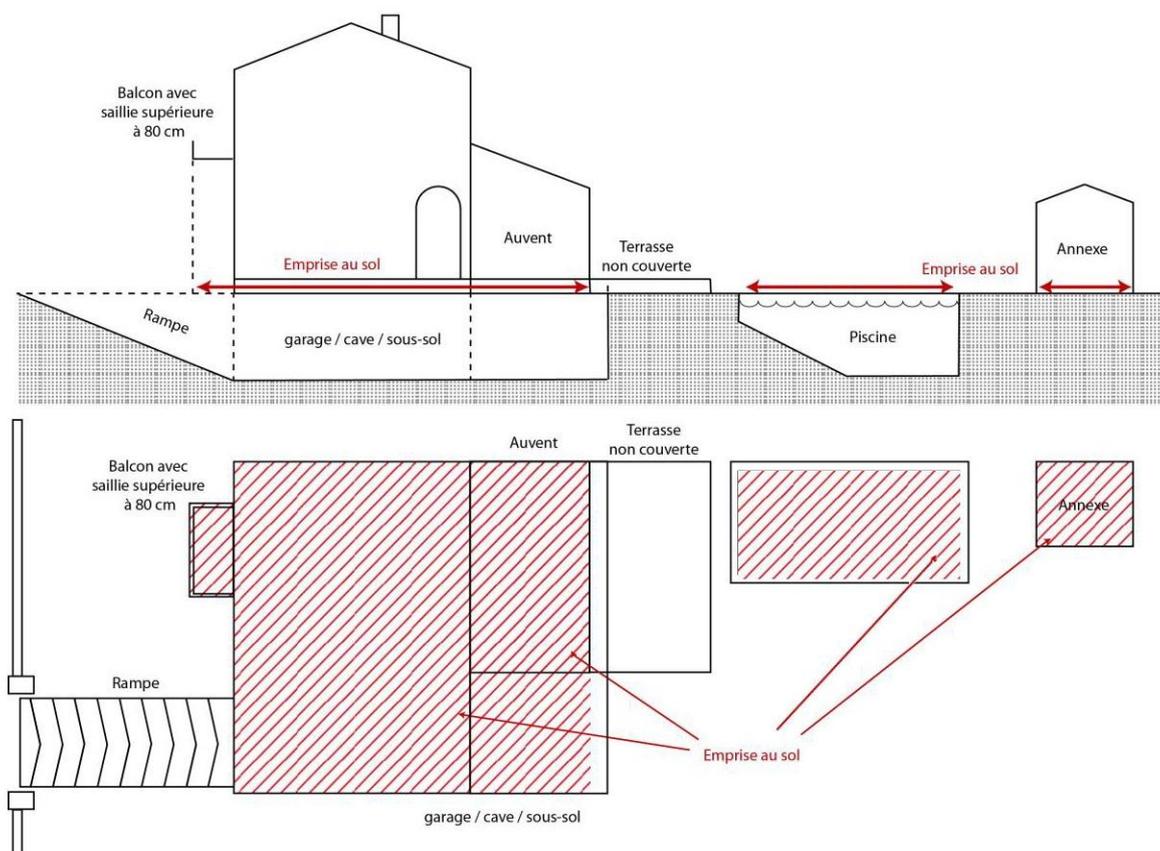
Desserte :

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

Égout 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.

Emprise au sol :



Définition établie au titre des articles 9 du présent règlement d'urbanisme

La définition de l'emprise au sol à prendre en compte dans le cadre des articles 9 de chacune des zones des titres II à V du présent règlement est la suivante :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol et des terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm avant travaux, exception faite de certains éléments de modénatures ou architecturaux : pergolas ajourées, marquises, génoises.

L'emprise au sol des piscines et de leurs annexes fait l'objet d'une comptabilisation spécifique de 5 % qui s'ajoute à celle accordée au bâti principal et à ses annexes.

Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, pool-house, place de stationnement couverte, terrasses couverte, terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm, balcons en saillies au-delà de 80 cm ...

Emprises publiques :

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

Emplacements Réservés :

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.

Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.

Espaces libres :

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non imperméabilisée : Les espaces libres s'entendent comme les parties du terrain libres de toute construction (habitation, annexes fermées, etc...) ou de tout aménagement créant une imperméabilisation du sol (voie d'accès, aire de stationnement, terrasse, piscine, etc...). Le calcul du coefficient d'espace libre se fait donc par la déduction, à l'échelle du terrain de référence, de l'emprise au sol des constructions et de l'emprise au sol de ces divers aménagements.

Espaces verts :

Les espaces verts désignent tout espace libre faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale.

Extension :

Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.

Façade du bâti :

La notion de façade du bâti s'apprécie comme celle du bâtiment situé du côté de la voie publique ou de la limite séparative, de l'élévation avant et arrière d'un bâtiment dont le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut fixer une longueur maximale.

Façade d'un terrain :

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

Faîtage :

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

Gouttière :

Canal situé à l'extrémité basse du pan du toit ou le long des façades et destiné à recueillir et évacuer les eaux de pluie.

Installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou autorisation) :

Au sens de l'article L.551-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1er et 4 du Code minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Limites séparatives :

Limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- o Les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique.
- o Les limites latérales de fond de terrain n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Logement de fonction :

Logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

Logement social :

Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Opération d'aménagement / Opération d'ensemble :

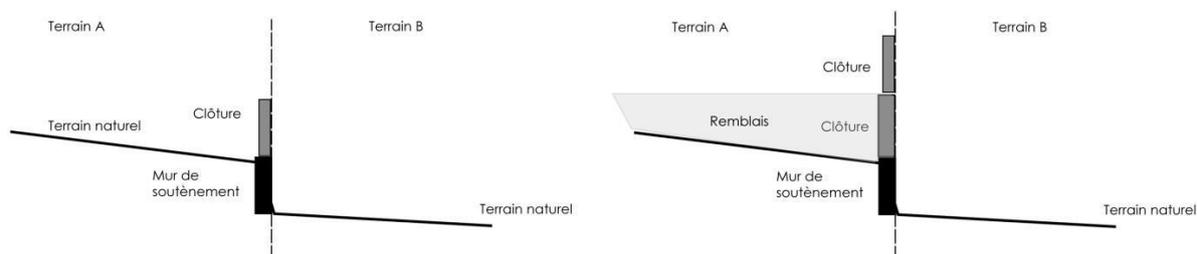
Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.

Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Mur de soutènement :

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



Ordre continu :

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

Plan de masse :

Plan présentant l'implantation et la hauteur d'une ou plusieurs constructions, le tracé des voies de desserte et des raccordements.

PATECO :

Propriété privée indivise, à l'intérieur et au pourtour des hameaux, inconstructible.

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.

Ripisylve :

Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

Remblais :

Apport de terre supplémentaire sur le terrain naturel

Retrait :

On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

Saillie :

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

Sol naturel :

Il s'agit du sol existant avant travaux.

Souche :

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

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 :

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- f) 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 L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain ou unité foncière :

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

Trame Verte et Bleue :

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, tels que le Plan Local d'Urbanisme. Elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire.

La Trame verte et bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

Voies:

Sont considérées comme voies au sens du présent règlement, les dessertes existantes ou à créer, ouvertes à la circulation des véhicules et des personnes, desservant au moins deux propriétés.

Zone non aedificandi :

Il s'agit d'une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) mais non compris les clôtures.

Liste des abréviations utilisées dans le règlement :

Abréviations	Signification
AEP	Alimentation en eau potable
AMEXA	Assurance Maladie des Exploitants Agricoles
CDNPS	Commission départementale de la nature des sites et des paysages
CDPENAF	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CES	Coefficient d'emprise au sol
CEV	Coefficient d'espace vert
DCM	Délibération du conseil municipal
EA	Entité Archéologique
HLL	Habitation légère de loisirs
ICPE	Installation classée pour la protection de l'environnement
LLS	Logements locatifs sociaux
MSA	Mutualité sociale agricole
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
PLU	Plan Local de l'Urbanisme
PPRI	Plan de Prévention des Risques d'Inondation
PPRIF	Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts
SMA	Surface minimale d'assujettissement
SMI	La Surface Minimum d'Installation
SMS	Servitude de mixité sociale
SP	Surface de Plancher
STECAL	secteur de taille et de capacité d'accueil limitée
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZPPA	Zones de présomption de prescription archéologique

TITRE 2 : LES ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA

Rappel : sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement

Caractère de la zone

La zone UA est une zone de bâti ancien, continu et dense correspondant au centre du village. L'objectif est la préservation de son caractère architectural.

Elle comprend 1 secteur :

- les hameaux en secteurs UA_h

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les terrains de camping et de caravanage, parcs résidentiels de loisirs, HLL.
- Les dépôts en plein air de toutes natures.
- D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.
- **Dans les secteurs UA_h**, toutes constructions sur les patec

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UA, sont admises toutes constructions à condition qu'elles soient à destination d'habitation et leur annexe, d'hébergement touristique, de bureau, de services, de commerce, d'artisanat ou liées aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve des dispositions particulières visées ci-dessous.

- Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales à condition de ne pas excéder une surface de plancher totale de 250 m².
- En secteur UA_h d'être situé en dehors des PATECO
- Les abris de jardin à condition d'avoir une emprise au sol maximale de 15 m² et une hauteur maximale hors tout de 2,50 mètres.
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition d'être liés :
 - o à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
 - o aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
 - o qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
- Les démolitions sont soumises à obtention préalable d'un permis de démolir.
 - Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances : dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, inondation, feux de forêt...) délimités aux documents graphiques ou en pièces annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions générales et notamment celles de l'article 15 relatives aux risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - L'accès

Rappel : La création d'accès nouveaux doit faire l'objet d'une autorisation de voirie auprès du gestionnaire de la voie concernée, de même que l'utilisation d'un accès existant qui peut nécessiter des aménagements.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.

La réalisation d'aménagements particuliers aux accès peut être imposée compte tenu de l'intensité de la circulation.

2 - La voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y seront édifiées.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

1 - L'eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Les eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans les hameaux non desservis par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément au schéma d'assainissement.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé à un réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé. L'évacuation des eaux et matières usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite. Le rabattage de nappe et de drainage dans le réseau d'eaux usées ainsi que l'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eau usées sont interdits.

3 - Les eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être traitées conformément à l'article 19 des dispositions générales.

4 - Les autres réseaux

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement. Le renouvellement de poteaux en bois devra se faire à l'identique.

5 - Collecte des ordures ménagères :

Dans le cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés, si possible enterrés, dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

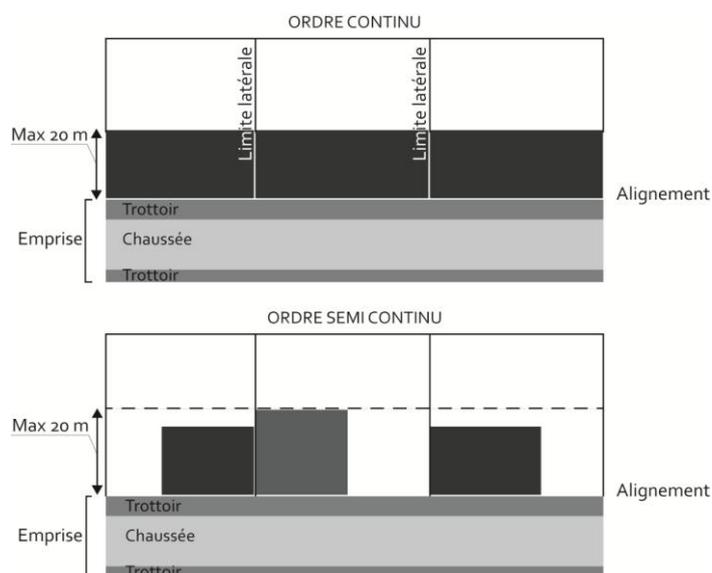
ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Disposition abrogée

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

Les constructions doivent respecter l'alignement des constructions existantes par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



Les bâtiments doivent être implantés en limites séparatives soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre, soit en ordre semi-continu sur une seule limite séparative latérale, la profondeur des bâtiments ne pourra dépasser 20 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

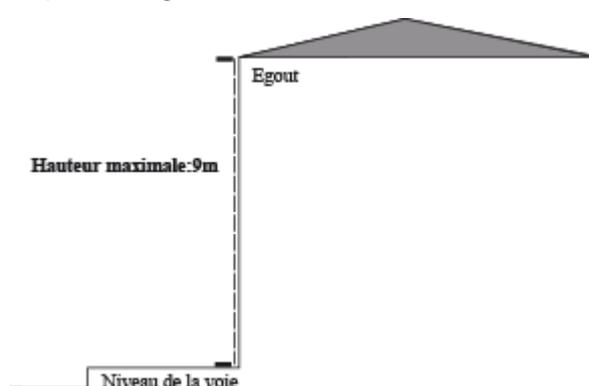
Non réglementé

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les modalités de calcul et d'application de la hauteur sont explicitées à l'article 20. 5 des dispositions générales



La hauteur des constructions est limitée à la hauteur des constructions **mitoyennes** sans pouvoir dépasser 9 mètres mesurés de l'égout du toit au pied de chaque façade sur rue et avec une différence de hauteur par rapport au mitoyen le plus haut de 80 cm maximum.

Exemple : si la façade mitoyenne est à 7 m, la hauteur autorisée sera à 7,80 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles, les restaurations ou les extensions devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur ni les perspectives urbaines. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, des bâtiments voisins et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

1 - Les façades et revêtements

Lorsque les bâtiments existants sont en « pierre du pays », leur rénovation, changement de destination, extension, surélévation ou reconstruction ne peuvent être autorisés qu'avec une façade en matériaux à l'identique.

De même, toute construction nouvelle ne pourra être autorisée qu'avec des façades en pierres du pays si la préservation de la composition architecturale l'exige (maison mitoyenne ou avoisinante en pierres du pays).

Elles seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes. Seuls les enduits et revêtements à la chaux sont autorisés.

Les enduits dits « tyroliens » ou projetés mécaniquement sont interdits, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Les couleurs doivent respecter la « palette communale » annexée au présent document. Elles doivent être en harmonie avec la masse des constructions voisines.

Les descentes d'eaux usées apparentes sont interdites. Les descentes et gouttières d'eau pluviales doivent préférentiellement être réalisées en zinc ou en cuivre. Les canalisations en PVC devront être teintées ou colorées dans la masse, en harmonie avec les façades.

2 - Les ouvertures

Elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées). La proportion vide sur plein ne devra pas dépasser 50 % de la façade. Pour les portes de garage, la hauteur maximale des linteaux sera de trois mètres par rapport à la chaussée.

Les menuiseries seront réalisées de préférence en bois, acier ou aluminium.

Les fenêtres de toit sont autorisées dans la mesure où elles sont intégrées dans le pan de toiture de manière à limiter leur perception.

Ces ouvrages ne doivent dans tous les cas pas dépasser 20 % d'un pan de toiture.

3 - Les saillies

Pour les balcons, les garde-corps seront en fer forgé, non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux, sont interdits. Les balustres sont interdits.

4 - Les toitures

La pente de la toiture doit être comprise entre 20 et 30 % et doit être identique à celle des constructions voisines. La toiture principale doit être au minimum à deux pentes.

Les toitures auront obligatoirement un gouttereau côté rue à l'exception des abris de jardin, qui ne devront pas être visibles de la rue.

La couverture doit être exécutée en tuiles rondes « canal ». Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par le réemploi de tuiles de récupération soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale. L'emploi de tuiles mécaniques plates est toutefois admis sur les bâtiments existants ayant eu recours à ce mode de couverture.

Tout autre élément de couverture est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes à l'exception des abris de jardin dont la toiture peut être en bois et des vérandas réalisées en fer forgé et en métal.

La pose de plaque ondulée est autorisée sous réserve de respecter leur recouvrement par une tuile de gorge et une couverte.

Les débords de la couverture doivent être constitués par une génoise traditionnelle avec des tuiles de même nature et coloris que celles de la toiture, éventuellement souligné par un feuillet.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la possibilité de réaliser des terrasses dites « tropéziennes » prises à l'intérieur de la toiture à condition qu'elles soient établies sur les

pan de toitures situés à l'opposé de la rue, et sans pouvoir excéder 80 % dudit pan de toiture.

5 - Les superstructures

Toute superstructure au-dessus du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées. Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas elles ne seront constituées de tuyaux de ciment ou de tôle.

Aucun élément technique, comme local ascenseur, VMC, ne sera apparent en toiture. Ces éléments seront à intégrer dans le volume du bâtiment.

Un seul mât d'antenne de réception est admis par bâtiment.

Les paraboles en façade sur rue sont interdites.

Les climatiseurs doivent être dissimulés en harmonie avec la façade, conformément au 1er alinéa du présent article. Ils sont interdits en façade sur rue sauf impossibilité technique.

6 - Les devantures commerciales

Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrines de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur. Elles doivent respecter les recommandations détaillées dans l'annexe 5 du règlement.

Le caisson des grilles ou des rideaux métalliques de protection ne peut être installé en saillie. Sa couleur doit être conforme à la palette de couleurs communale.

7 - Les capteurs solaires

Pour le bâti ancien, les capteurs solaires ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public, par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches.

8 - Les clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas dépasser 0,40 mètre. La hauteur maximum totale avec ou sans mur bahut est limitée à 1,60 m.

Lorsque la clôture est mitoyenne d'un parc de stationnement ou d'une installation susceptible de provoquer des nuisances (arrêt de bus, point de collecte) la hauteur du mur peut être portée à 2,00 mètres.

Le type de clôture choisi doit être en harmonie avec le caractère ancien de la zone.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les extensions et constructions nouvelles, le stationnement des véhicules (y compris pour les deux-roues) correspondant aux normes imposées dans le tableau ci-dessous, doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement

Le stationnement n'est pas réglementé pour toutes opérations de rénovation / réhabilitation dont le nombre de logement n'est pas modifié.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

12.1. Normes de stationnement

Destination	Véhicules automobiles	Deux roues motorisées ou non
1. Habitation	1 place par logement et 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher supplémentaire Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.	Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins cinq logements et ayant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, il doit être prévue 1 place / 100 m ² de surface de plancher entamée dans un local ou un emplacement prévu à cet effet, en comptant 1,5 m ² par logement avec une superficie minimale de 3 m ²
2. Commerce et activité de service – <i>Sous destination : Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place/chambre	
3. Commerces et activités de service non réglementé	Non réglementé	L'espace dédié au stationnement des deux roues doit représenter une superficie de 1,5 % de la surface de plancher sans être inférieur à 3 m ²
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement.	Etablissement scolaire : 1 place pour 15 élèves
5. Activités ne relevant pas des autres destinations et sous-destination	1 place/100m ² de surface de plancher	

ARTICLE UA 13 – ESPACES BOISÉS EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés et les espaces cultivés à protéger repérés au plan de zonage doivent respecter les prescriptions édictées aux articles 10 et 11 des dispositions générales du titre 1 du règlement.

- Les surfaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent couvrir un minimum de 20% de l'unité foncière et doivent être entretenues.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Disposition abrogée

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

Les dispositions relatives aux matériaux et aux énergies renouvelables doivent respecter l'article 18 des dispositions générales.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

Dispositions applicables à la zone UB

Rappel : sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement

Caractère de la zone

Il s'agit des quartiers péricentraux du village ancien et du lotissement la « Buon Aigo ». La forme urbaine dominante correspond à de petits immeubles, un habitat pavillonnaire dense, et des équipements publics.

Sur les parcelles délimitées au plan de zonage en zone UB, deux périmètres de mixité sociale SMS1 et SMS7 s'appliquent au titre de l'article L.151-15 du CU selon les dispositions de l'article 14 des dispositions générales.

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les terrains de camping et de caravanage, parcs résidentiels de loisirs, HLL.
- Les dépôts en plein air de toutes natures.
- Les parcs d'attraction.
- D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UB, sont admises toutes constructions à condition qu'elles soient à destination d'habitation et leur annexe, d'hébergement touristique, de bureau, de services, de commerce, d'artisanat ou liées aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve des dispositions particulières visées ci-dessous.

- Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales à condition de ne pas excéder une surface de plancher totale de 350 m².
- Les abris de jardin à condition d'avoir une emprise au sol maximale de 15 m² et une hauteur maximale hors tout de 2,50 mètres.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
- que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
- Les démolitions sont soumises à obtention préalable d'un permis de démolir.
- Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances : dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, inondation, feux de forêt...) délimités aux documents graphiques ou en pièces annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions générales et notamment celles de l'article 15 relatives aux risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - L'accès

Rappel : La création d'accès nouveaux doit faire l'objet d'une autorisation de voirie auprès du gestionnaire de la voie concernée, de même que l'utilisation d'un accès existant qui peut nécessiter des aménagements.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.

La réalisation d'aménagements particuliers aux accès peut être imposée compte tenu de l'intensité de la circulation.

2 - La voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y seront édifiées.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

1 - L'eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - L'assainissement

Rappel : le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur sur l'assainissement des eaux usées ou des eaux pluviales.

2.1 - Les eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite. Le rabattage de nappe et de drainage dans le réseau d'eaux usées ainsi que l'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eau usées sont interdits.

2.2 - Les eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être traitées conformément à l'article 19 des dispositions générales.

3 - Les autres réseaux

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement. Le renouvellement de poteaux en bois devra se faire à l'identique.

Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

4 - Collecte des ordures ménagères :

Dans le cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Disposition abrogée

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

Les constructions doivent respecter l'alignement des constructions existantes ou être édifiées à l'alignement porté au plan de zonage lorsque celui-ci existe.

En l'absence d'alignement des constructions existantes ou d'alignement indiqué au plan de zonage, toute construction (balcons compris) doit respecter un recul de 4 mètres par rapport à l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative en ordre continu, semi-continu ou discontinu. Lorsqu'elles ne joignent pas une limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4,00 mètres.

Ce recul ne s'applique pas pour les constructions ou parties de construction à usage de stationnement pour véhicules terrestres motorisés à 4 roues. La construction sur la limite séparative peut être autorisée pour l'édification de constructions jointives ou mitoyennes de hauteur et de caractère sensiblement identiques.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les cas, un recul minimum de 6m de toutes constructions de la limite des berges d'un cours d'eau devra être respecté.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

Pour les SMS₁, et 7 une emprise au sol spécifique est retenue. Celle-ci est indiquée dans le tableau récapitulatif suivant :

Numéro de SMS	Zone du PLU	CES spécifique	Taux de LLS imposé en cas d'opération immobilière
SMS ₁	UB	0,3	50%
SMS ₇	UB	0,3	50%

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les modalités de calcul et d'application de la hauteur sont explicitées à l'article 20.5 des dispositions générales

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres de l'égout du toit au terrain naturel, elle est limitée à 2,5m pour les abris de jardin et les annexes mitoyennes.

La hauteur autorisée peut être dépassée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants ayant une hauteur déjà supérieure à 9 mètres ; la hauteur au faîtage initial ne doit alors en aucune manière être dépassée.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles, les restaurations ou les extensions devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur ni les perspectives urbaines. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, des bâtiments voisins et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

1 - Les façades et revêtements

Les matériaux employés, enduits, badigeons, parements doivent être en harmonie avec les constructions environnantes.

Lorsque les bâtiments existants sont en « pierre du pays », leur rénovation, changement de destination, extension, surélévation ou reconstruction ne peuvent être autorisés qu'avec une façade en matériaux à l'identique.

La longueur de façades des constructions jointives ou mitoyennes sans décrochement est limitée à 15 mètres.

Seuls les enduits et revêtements à la chaux sont autorisés. Les enduits dits « tyroliens » ou projetés mécaniquement sont interdits, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Les couleurs doivent respecter la « palette communale » annexée au présent document. Elles doivent être en harmonie avec la masse des constructions voisines.

Les canalisations d'eaux pluviales devront être teintées ou colorées dans la masse, en harmonie avec les façades.

2 - Les ouvertures

Elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées). La proportion vide sur plein ne devra pas dépasser 50 % de la façade. Pour les portes de garage, la hauteur maximale des linteaux sera de trois mètres par rapport à la chaussée.

Les fenêtres de toit sont autorisées dans la mesure où elles sont intégrées dans le pan de toiture de manière à limiter leur perception. Ces ouvrages ne doivent dans tous les cas pas dépasser 20 % d'un pan de toiture.

3 - Les saillies

Les balustres sont interdits.

4 - Les toitures

La pente de la toiture doit être comprise entre 20 et 30 % et doit être identique à celle des constructions voisines. La toiture principale doit être au minimum à deux pentes.

La longueur des toitures sans décrochement est limitée à 15 mètres.

La couverture doit être exécutée en tuiles rondes « canal ». Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par le réemploi de tuiles de récupération soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale. L'emploi de tuiles mécaniques plates est toutefois admis sur les bâtiments existants ayant eu recours à ce mode de couverture.

Tout autre élément de couverture est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes à l'exception des abris de jardin dont la toiture peut être en bois et des vérandas.

La pose de plaque ondulée est autorisée sous réserve de respecter leur recouvrement par une tuile de gorge et une couverte.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la possibilité de réaliser des terrasses dites « tropéziennes » prises à l'intérieur de la toiture à condition qu'elles soient établies sur les pans de toitures situés à l'opposé de la rue, et sans pouvoir excéder 80 % dudit pan de toiture.

Les débords de la couverture doivent être constitués par au moins une génoise traditionnelle avec des tuiles de même nature et coloris que celles de la toiture éventuellement souligné par un feuillet.

5 - Les superstructures

Toute superstructure au-dessus du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Les souches doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec le même enduit que celui des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter de trop grandes hauteurs. Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas elles ne seront constituées de tuyaux de ciment ou de tôle.

Aucun élément technique, comme local ascenseur, VMC, ne sera apparent en toiture. Ces éléments seront à intégrer dans le volume du bâtiment.

Un seul mât d'antenne de réception est admis par bâtiment. Les paraboles en façade sur rue sont interdites.

Les climatiseurs doivent être dissimulés en harmonie avec la façade. Ils sont interdits en façade sur rue.

6 - Les devantures commerciales

Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrines de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur. Elles doivent respecter les recommandations détaillées dans l'annexe 5 du règlement.

Le caisson des grilles ou des rideaux métalliques de protection ne peut être installé en saillie. Sa couleur doit être conforme à la palette de couleurs communale.

7 - Les capteurs solaires

L'installation des capteurs solaires est autorisée uniquement s'ils sont installés sur les pans de toiture les moins perçus depuis les espaces et les voies publics.

8 - Les clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas dépasser 0,40 mètre. La hauteur maximum totale avec ou sans mur bahut est limitée à 1,60 m.

Lorsque la clôture est mitoyenne d'un parc de stationnement ou d'une installation susceptible de provoquer des nuisances, la hauteur du mur peut être portée à 2,00 mètres.

Le type de clôture choisi doit être en harmonie avec le caractère ancien de la zone.

Les portails doivent être implantés avec un recul de 5 mètres sauf impossibilité technique.

9 - Les murs de soutènement

En cas de terrain en pente, la hauteur des murs de soutènement est limitée à 2,00 mètres par rapport au terrain naturel. La distance horizontale mesurée entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieure à la hauteur du mur le plus grand au point où est prise la mesure. Cet espace devra être végétalisé.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les extensions et constructions nouvelles, le stationnement des véhicules (y compris pour les deux-roues) correspondant aux normes imposées dans le tableau ci-dessous, doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement

Le stationnement n'est pas réglementé pour toutes opérations de rénovation / réhabilitation dont le nombre de logement n'est pas modifié.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

12.1. Normes de stationnement

Destination	Véhicules automobiles	Deux roues motorisées ou non
1. Habitation	<p>1 place par logement et 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire</p> <p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.</p>	<p>Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins cinq logements et ayant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, il doit être prévue 1 place / 100 m² de surface de plancher entamée dans un local ou un emplacement prévu à cet effet, en comptant 1,5 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m²</p>

Destination	Véhicules automobiles	Deux roues motorisées ou non
2. Commerce et activité de service – <i>Sous destination : Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place/chambre	
3. Commerces et activités de service non réglementé	1 place/40m ² de surface de plancher	L'espace dédié au stationnement des deux roues doit représenter une superficie de 1,5 % de la surface de plancher sans être inférieur à 3 m ²
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement.	Etablissement scolaire : 1 place pour 15 élèves
5. Activités ne relevant pas des autres destinations et sous-destination	1 place/100m ² de surface de plancher	

ARTICLE UB 13 – ESPACES BOISÉS EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent couvrir un minimum de 20% de l'unité foncière.
- Les espaces boisés et les espaces cultivés à protéger repérés au plan de zonage doivent respecter les prescriptions édictées aux articles 10 et 11 des dispositions générales du titre 1 du règlement.
- Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Disposition abrogée

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions relatives aux matériaux et aux énergies renouvelables doivent respecter l'article 18 des dispositions générales.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Sont notamment recommandés :

- L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou un aménagement végétalisé.
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...)
- Les projets d'isolation par extérieur,
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales.
- L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.
- La végétalisation des façades.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

Dispositions applicables à la zone UC

Rappel : sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux terrains desservis en assainissement et qui sont principalement destinés à l'habitat individuel.

Sur les parcelles délimitées au plan de zonage en zone UC, trois périmètres de mixité sociale SMS₂, SMS₃ et SMS₄ s'appliquent au titre de l'article L.151-15 du CU selon les dispositions de l'article 14 des dispositions générales.

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

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les terrains de camping et de caravanage, parcs résidentiels de loisirs, HLL.
- Les dépôts en plein air de toutes natures.
- Les parcs d'attraction,
- D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.
- Dans les zones non aedificandi inscrites au plan de zonage, tout type de constructions est interdit à l'exception des clôtures.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UC, sont admises toutes constructions à condition qu'elles soient à destination d'habitation et leur annexe, d'hébergement touristique, de bureau, de services, de commerce, d'artisanat ou liées aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve des dispositions particulières visées ci-dessous.

- Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales à condition de ne pas excéder une surface de plancher totale de 250 m².
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
- que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
- Les abris de jardin à condition d'avoir une emprise au sol maximale de 15 m² et une hauteur maximale hors tout de 2,50 mètres.
- Les démolitions sont soumises à obtention préalable d'un permis de démolir.
- Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances : dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, inondation, feux de forêt...) délimités aux documents graphiques ou en pièces annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions générales et notamment celles de l'article 15 relatives aux risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - L'accès

Rappel : La création d'accès nouveaux doit faire l'objet d'une autorisation de voirie auprès du gestionnaire de la voie concernée, de même que l'utilisation d'un accès existant qui peut nécessiter des aménagements.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.

La réalisation d'aménagements particuliers aux accès peut être imposée compte tenu de l'intensité de la circulation.

2 - La voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y seront édifiées.

Les voies nouvelles devront avoir au moins une largeur de 4 mètres ou en cas d'impossibilité technique être aménagées avec des aires de retournement et de croisement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats ; en aucun cas la largeur des cheminements ne doit être inférieure à 2,00 mètres.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

1 - L'eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - L'assainissement

Rappel : le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur sur l'assainissement des eaux usées ou des eaux pluviales.

2.1 - Les eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à un système collectif de traitement des eaux usées.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite. Le rabattage de nappe et de drainage dans le réseau d'eaux usées ainsi que l'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eau usées sont interdits.

2.2 - Les eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être traitées conformément à l'article 19 des dispositions générales.

3 - Les autres réseaux

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement. Le renouvellement de poteaux en bois devra se faire à l'identique.

Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

4 - Collecte des ordures ménagères :

Dans le cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Disposition abrogée

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter l'alignement des constructions existantes ou être édifiées à l'alignement porté au plan de zonage lorsque celui-ci existe.

En l'absence d'alignement des constructions existantes ou d'alignement indiqué au plan de zonage, toute construction (balcons compris) doit respecter un recul de 4 mètres par rapport à l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 5,00 mètres.

Ce recul ne s'applique pas pour les constructions ou parties de construction à usage de stationnement pour véhicules terrestres motorisés à 4 roues. Leur hauteur devra être limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit.

Cette disposition s'applique également à l'intérieur des lots de lotissements ou des lots issus d'une division en propriété ou en jouissance.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les cas, un recul minimum de 10m de toutes constructions de la limite des berges d'un cours d'eau devra être respecté.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 15% de la superficie du terrain. Dans l'hypothèse de la construction de piscines et de leurs annexes, une emprise spécifique supplémentaire de 5% sera autorisée.

Par ailleurs il est rappelé que les abris de jardin ne pourront pas dépasser 15 m² de surface au sol.

L'emprise au sol ne peut excéder, annexes comprises, 40% de la superficie du terrain pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les SMS 3, et 4 une emprise au sol spécifique est retenue. Celle-ci est indiquée dans le tableau récapitulatif suivant :

Numéro de SMS	Zone du PLU	CES spécifique	Taux de LLS imposé en cas d'opération immobilière
SMS ₂	UC	0,15	50%
SMS ₃	UC	0,15	20%
SMS ₄	UC	0,15	50%

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les modalités de calcul et d'application de la hauteur sont explicitées à l'article 20.5 des dispositions générales

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres de l'égout du toit au terrain naturel hormis au sein des zones Altus tollendi repérés au plan de zonage ou cette hauteur est limitée à 3 m.

Pour les abris de jardin la hauteur ne peut pas dépassée 2,5 m.

La hauteur autorisée peut être dépassée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, des bâtiments voisins et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

1 - Les façades et revêtements

Les constructions nouvelles, les restaurations, ou les extensions devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère du secteur ni les perspectives urbaines.

Les matériaux employés, enduits, badigeons, parements doivent être en harmonie avec les constructions environnantes.

Lorsque les bâtiments existants sont en « pierre du pays », leur rénovation, changement de destination, extension, surélévation ou reconstruction ne peuvent être autorisés qu'avec une façade en matériaux à l'identique.

La longueur de façades des constructions jointives ou mitoyennes sans décrochement est limitée à 15 mètres.

Pour les façades enduites, seuls les enduits et revêtements à la chaux sont autorisés. Les enduits dits « tyroliens » ou projetés mécaniquement sont interdits, ainsi que l'emploi à nu

en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Les couleurs doivent respecter la « palette communale » annexée au présent document. Elles doivent être en harmonie avec la masse des constructions voisines.

Les canalisations d'eaux pluviales devront être teintées ou colorées dans la masse, en harmonie avec les façades.

2 - Les ouvertures

Les fenêtres de toit sont autorisées dans la mesure où elles sont intégrées dans le pan de toiture de manière à limiter leur perception. De même, leurs dimensions sont réduites (maximum 60x80 cm).

3 - Les saillies

Aucun élément technique ne sera apparent en façade. Ces éléments seront à intégrer dans le volume du bâtiment, construction ou en cas d'impossibilité, positionnés sur la façade la moins visible depuis les voies ouvertes à la circulation publiques.

4 - Les toitures

La pente de la toiture doit être comprise entre 20 et 30 % et doit être identique à celle des constructions voisines. La toiture principale doit être au minimum à deux pentes.

La longueur des toitures sans décrochement est limitée à 15 mètres.

La couverture doit être exécutée en tuiles rondes « canal ». Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par le réemploi de tuiles de récupération soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.

Tout autre élément de couverture est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes à l'exception des abris de jardin dont la toiture peut être en bois et des vérandas.

Les débords de la couverture doivent être constitués par au moins une génoise traditionnelle avec des tuiles de même nature et coloris que celles de la toiture éventuellement souligné par un feuillet.

5 - Les superstructures

Toute superstructure au-dessus du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Les souches doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec le même enduit que celui des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter de trop grandes hauteurs. Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas elles ne seront constituées de tuyaux de ciment ou de tôle.

Aucun élément technique, comme local ascenseur, VMC, ne sera apparent en toiture. Ces éléments seront à intégrer dans le volume du bâtiment.

Un seul mât d'antenne de réception est admis par bâtiment. Les paraboles en façade sur rue sont interdites.

Les climatiseurs doivent être dissimulés en harmonie avec la façade. Ils sont interdits en façade sur rue.

6 - Les devantures commerciales

Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrines de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur. Elles doivent respecter les recommandations détaillées dans l'annexe 5 du règlement.

Le caisson des grilles ou des rideaux métalliques de protection ne peut être installé en saillie. Sa couleur doit être conforme à la palette de couleurs communale.

7 - Les capteurs solaires

L'installation des capteurs solaires est autorisée uniquement s'ils sont installés sur les pans de toiture les moins perçus depuis les espaces et les voies publics.

8 - Les clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas dépasser 0,40 mètre. La hauteur maximum totale avec ou sans mur bahut est limitée à 1,60 m.

Lorsque la clôture est mitoyenne d'un parc de stationnement ou d'une installation susceptible de provoquer des nuisances, la hauteur du mur peut être portée à 2,00 mètres.

Les portails doivent être implantés avec un recul de 5 mètres sauf impossibilité technique.

9 - Les murs de soutènement

En cas de terrain en pente, la hauteur des murs de soutènement est limitée à 2,00 mètres par rapport au terrain naturel. La distance horizontale mesurée entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieure à la hauteur du mur le plus grand au point où est prise la mesure. Cet espace devra être végétalisé.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les extensions et constructions nouvelles, le stationnement des véhicules (y compris pour les deux-roues) correspondant aux normes imposées dans le tableau ci-dessous, doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement

Le stationnement n'est pas réglementé pour toutes opérations de rénovation / réhabilitation dont le nombre de logement n'est pas modifié.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

12.1. Normes de stationnement

Destination	Véhicules automobiles	Deux roues motorisées ou non
1. Habitation	<p>1 place par logement et 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire</p> <p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.</p>	<p>Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins cinq logements et ayant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, il doit être prévue 1 place / 100 m² de surface de plancher entamée dans un local ou un emplacement prévu à cet effet, en comptant 1,5 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m²</p>
2. Commerce et activité de service – <i>Sous destination : Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place/chambre	
3. Commerces et activités de service non réglementé	1 place/40m ² de surface de plancher	L'espace dédié au stationnement des deux roues doit représenter une superficie de 1,5 % de la surface de plancher sans être inférieur à 3 m ²
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement.	Etablissement scolaire : 1 place pour 15 élèves
5. Activités ne relevant pas des autres destinations et sous-destination	1 place/100m ² de surface de plancher	

ARTICLE UC 13 – ESPACES BOISÉS EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent couvrir un minimum de 40% de l'unité foncière.
- En cas de division de terrain bâti en vue de construire, la parcelle mère doit conserver le taux d'espace libre imposé de 40 %
- Les espaces boisés et les espaces cultivés à protéger repérés au plan de zonage doivent respecter les prescriptions édictées aux articles 10 et 11 des dispositions générales du titre 1 du règlement.

- Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.
- les zones non aedificandi inscrites au plan de zonage doivent rester des espaces libres sans construction. Seules sont admises les clôtures

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Disposition abrogée

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Sont notamment recommandés :

- L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux et un aménagement végétalisé.
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...)
- Les projets d'isolation par extérieur,
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales.
- L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.
- La végétalisation des façades.

ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

Dispositions applicables à la zone UD

Rappel : sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement

Caractère de la zone

La zone UD correspond aux terrains partiellement équipés où préexiste un habitat pavillonnaire. Elle est destinée à être densifiée sous la même forme. Elle comprend un secteur UDa localisé autour du hameau du Vernet, qui se différencie par une hauteur autorisée moindre.

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

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les terrains de camping et de caravanage, parcs résidentiels de loisirs, HLL.
- Les dépôts en plein air de toutes natures.
- Les parcs d'attraction.
- D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UD, sont admises toutes constructions à condition qu'elles soient à destination d'habitation et leur annexe, de commerce et activité de services, ou liées aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve des dispositions particulières visées ci-dessous.

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
- Les abris de jardin à condition d'avoir une emprise au sol maximale de 15 m² et une hauteur maximale hors tout de 2,50 mètres.
- Les démolitions sont soumises à obtention préalable d'un permis de démolir.

- Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances : dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, inondation, feux de forêt...) délimités aux documents graphiques ou en pièces annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions générales et notamment celles de l'article 15 relatives aux risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - L'accès

Rappel : La création d'accès nouveaux doit faire l'objet d'une autorisation de voirie auprès du gestionnaire de la voie concernée, de même que l'utilisation d'un accès existant qui peut nécessiter des aménagements.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.

La réalisation d'aménagements particuliers aux accès peut être imposée compte tenu de l'intensité de la circulation.

2 - La voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y seront édifiées.

Les voies nouvelles devront avoir au moins une largeur de 4 mètres ou en cas d'impossibilité technique être aménagées avec des aires de retournement et de croisement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats ; en aucun cas la largeur des cheminements ne doit être inférieure à 2,00 mètres.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

1 - L'eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - L'assainissement

Rappel : le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur sur l'assainissement des eaux usées ou des eaux pluviales.

2.1 - Les eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe ou à un dispositif d'assainissement individuel autonome conformément à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement communal.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite. Le rabattage de nappe et de drainage dans le réseau d'eaux usées ainsi que l'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eau usées sont interdits.

2.2 - Les eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être traitées conformément à l'article 19 des dispositions générales.

3 - Les autres réseaux

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement. Le renouvellement de poteaux en bois devra se faire à l'identique.

Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

4 - Collecte des ordures ménagères :

Dans le cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UD 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Disposition abrogée

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

Les constructions doivent respecter l'alignement des constructions existantes ou être édifiées à l'alignement porté au plan de zonage lorsque celui-ci existe.

- En l'absence d'alignement des constructions existantes ou d'alignement indiqué au plan de zonage, toute construction (balcons compris) doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - o pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 5,00 mètres.

Ce recul ne s'applique pas pour les constructions ou parties de construction à usage de stationnement pour véhicule motorisé à 4 roues.

Cette disposition s'applique également à l'intérieur des lots de lotissements ou des lots issus d'une division en propriété ou en jouissance.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les cas, un recul minimum de 10 m de toutes constructions de la limite des berges d'un cours d'eau devra être respecté.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 12% de la superficie du terrain et 15% lorsque la hauteur des constructions est limitée à 3 m.

Dans l'hypothèse de la construction de piscines et de leurs annexes, une emprise spécifique supplémentaire de 5% sera autorisée.

Par ailleurs il est rappelé que les abris de jardin ne pourront pas dépasser 15 m² de surface au sol

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les modalités de calcul et d'application de la hauteur sont explicitées à l'article 20.5 des dispositions générales

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres de l'égout du toit au terrain naturel hormis au sein du secteur UDa et des zones non Altus tollendi repérées au plan de zonage où cette hauteur est limitée à 3 m.

Pour les abris de jardin la hauteur ne peut pas dépassée 2,5 m.

La hauteur autorisée peut être dépassée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, des bâtiments voisins et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

1 - Les façades et revêtements

Les constructions nouvelles, les restaurations, ou les extensions devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère du secteur ni les perspectives urbaines.

Les matériaux employés, enduits, badigeons, parements doivent être en harmonie avec les constructions environnantes.

Lorsque les bâtiments existants sont en « pierre du pays », leur rénovation, changement de destination, extension, surélévation ou reconstruction ne peuvent être autorisés qu'avec une façade en matériaux à l'identique.

Les couleurs doivent respecter la « palette communale » annexée au présent document. Elles doivent être en harmonie avec la masse des constructions voisines.

Les canalisations d'eaux pluviales devront être teintées ou colorées dans la masse, en harmonie avec les façades.

2 - Les ouvertures

Les fenêtres de toit sont autorisées dans la mesure où elles sont intégrées dans le pan de toiture de manière à limiter leur perception.

3 - Les saillies

Aucun élément technique ne sera apparent en façade. Ces éléments seront à intégrer dans le volume du bâtiment, construction ou en cas d'impossibilité, positionnés sur la façade la moins visible depuis les voies ouvertes à la circulation publiques.

4 - Les toitures

La pente de la toiture doit être comprise entre 20 et 30 % et doit être identique à celle des constructions voisines. La toiture principale doit être au minimum à deux pentes.

La longueur des toitures sans décrochement est limitée à 15 mètres.

En cas de couverture en tuiles, seules les tuiles rondes « canal » sont autorisées.

5 - Les superstructures

Toute superstructure au-dessus du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Les souches doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec le même enduit que celui des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter de trop grandes hauteurs. Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas elles ne seront constituées de tuyaux de ciment ou de tôle.

Un seul mât d'antenne de réception est admis par bâtiment. Les paraboles en façade sur rue sont interdites.

Les climatiseurs doivent être dissimulés en harmonie avec la façade. Ils sont interdits en façade sur rue.

6 - Les capteurs solaires

L'installation des capteurs solaires est autorisée au niveau du sol. A défaut, ils seront installés sur les pans de toiture les moins perçus depuis les espaces et les voies publics.

7 - Les clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas dépasser 0,40 mètre. La hauteur maximum totale avec ou sans mur bahut est limitée à 1,60 m.

Lorsque la clôture est mitoyenne d'un parc de stationnement ou d'une installation susceptible de provoquer des nuisances, la hauteur du mur peut être portée à 2,00 mètres.

Les portails doivent être implantés avec un recul de 5 mètres sauf impossibilité technique.

8 - Les murs de soutènement

En cas de terrain en pente, la hauteur des murs de soutènement est limitée à 2,00 mètres par rapport au terrain naturel. La distance horizontale mesurée entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieure à la hauteur du mur le plus grand au point où est prise la mesure. Cet espace devra être végétalisé.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les extensions et constructions nouvelles, le stationnement des véhicules (y compris pour les deux-roues) correspondant aux normes imposées dans le tableau ci-dessous, doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement

Le stationnement n'est pas réglementé pour toutes opérations de rénovation / réhabilitation dont le nombre de logement n'est pas modifié.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux

mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles [L. 151-30](#) et [L. 151-32](#), elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.1. Normes de stationnement

Destination	Véhicules automobiles	Deux roues motorisées ou non
1. Habitation	1 place par logement et 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher supplémentaire Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.	Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins cinq logements et ayant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, il doit être prévue 1 place / 100 m ² de surface de plancher entamée dans un local ou un emplacement prévu à cet effet, en comptant 1,5 m ² par logement avec une superficie minimale de 3 m ²
2. Commerce et activité de service – <i>Sous destination : Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place/chambre	
3. Commerces et activités de service non règlementé	1 place/40m ² de surface de plancher	L'espace dédié au stationnement des deux roues doit représenter une superficie de 1,5 % de la surface de plancher sans être inférieur à 3 m ²
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement.	Etablissement scolaire : 1 place pour 15 élèves

ARTICLE UD 13 – ESPACES BOISÉS EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent couvrir un minimum de 40% de l'unité foncière.

- Les espaces boisés et les espaces cultivés à protéger repérés au plan de zonage doivent respecter les prescriptions édictées aux articles 10 et 11 des dispositions générales du titre 1 du règlement.
- En cas de division de terrain bâti en vue de construire, la parcelle mère doit conserver le taux d'espace libre imposé de 40 %.
- Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD₁₄ - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Disposition abrogée

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

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Sont notamment recommandés :

- l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou un aménagement végétalisé.
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...)
- Les projets d'isolation par extérieur,
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales.
- L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.
- La végétalisation des façades.

ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Non réglementé

Dispositions applicables à la zone UE

Rappel : sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement

Caractère de la zone

La zone UE correspond à une zone mixte d'équipements et d'habitat existants ou à créer sur des terrains de maîtrise publique.

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

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les terrains de camping et de caravanage, parcs résidentiels de loisirs, HLL.
- Les dépôts en plein air de toutes natures.
- Les parcs d'attraction.
- D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UE, sont admises toutes constructions à condition qu'elles soient à destination de services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'à destination d'habitation et leurs annexes, sous réserve des dispositions particulières visées ci-dessous :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
- Les abris de jardin à condition d'avoir une emprise au sol maximale de 15 m² et une hauteur maximale hors tout de 2,50 mètres.

- Les démolitions sont soumises à obtention préalable d'un permis de démolir.
- Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances : dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, inondation, feux de forêt...) délimités aux documents graphiques ou en pièces annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions générales et notamment celles de l'article 15 relatives aux risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - L'accès

Rappel : La création d'accès nouveaux doit faire l'objet d'une autorisation de voirie auprès du gestionnaire de la voie concernée, de même que l'utilisation d'un accès existant qui peut nécessiter des aménagements.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.

La réalisation d'aménagements particuliers aux accès peut être imposée compte tenu de l'intensité de la circulation.

2 - La voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y seront édifiées.

Les voies nouvelles devront avoir au moins une largeur de 4 mètres ou en cas d'impossibilité technique être aménagées avec des aires de retournement et de croisement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

1 - L'eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - L'assainissement

Rappel : le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur sur l'assainissement des eaux usées ou des eaux pluviales.

2.1 - Les eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à un système collectif de traitement des eaux usées.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite. Le rabattage de nappe et de drainage dans le réseau d'eaux usées ainsi que l'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eau usées sont interdits.

2.2 - Les eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être traitées conformément à l'article 19 des dispositions générales.

3 - Les autres réseaux

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement. Le renouvellement de poteaux en bois devra se faire à l'identique.

Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

4 - Collecte des ordures ménagères :

Dans le cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Disposition abrogée

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

Les constructions doivent respecter l'alignement des constructions existantes ou être édifiées à l'alignement porté au plan de zonage lorsque celui-ci existe.

- En l'absence d'alignement des constructions existantes ou d'alignement indiqué au plan de zonage, toute construction (balcons compris) doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 5,00 mètres.

Ce recul ne s'applique pas pour les constructions ou parties de construction à usage de stationnement pour véhicules motorisés à 4 roues.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les cas, un recul minimum de 8 m de toutes constructions de la limite des berges d'un cours d'eau devra être respecté.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les modalités de calcul et d'application de la hauteur sont explicitées à l'article 20.5 des dispositions générales

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres de l'égout du toit au terrain naturel, elle est limitée à 2,5m pour les abris de jardin.

La hauteur autorisée peut être dépassée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants ayant une hauteur déjà supérieure à 9 mètres ; la hauteur au faîtage initial ne doit alors en aucune manière être dépassée.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, des bâtiments voisins et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

1 - Les façades et revêtements

Les constructions nouvelles, les restaurations, ou les extensions devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère du secteur ni les perspectives urbaines.

Les matériaux employés, enduits, badigeons, parements doivent être en harmonie avec les constructions environnantes.

Les canalisations d'eaux pluviales devront être teintées ou colorées dans la masse, en harmonie avec les façades.

2 - Les ouvertures

Pour les constructions à usage d'habitation, les fenêtres de toit sont autorisées dans la mesure où elles sont intégrées dans le pan de toiture de manière à limiter leur perception. Ces ouvrages ne doivent dans tous les cas pas dépasser 20 % d'un pan de toiture.

3 - Les saillies

Pour les constructions à usage d'habitation, les balustres sont interdits.

4 - Les toitures

La pente de la toiture doit être comprise entre 20 et 30 % et doit être identique à celle des constructions voisines. La toiture principale doit être au minimum à deux pentes.

La longueur des toitures sans décrochement est limitée à 15 mètres.

La couverture doit être exécutée en tuiles rondes « canal ». Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par le réemploi de tuiles de récupération soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.

Tout autre élément de couverture est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes à l'exception des abris de jardin dont la toiture peut être en bois et des vérandas.

Les débords de la couverture doivent être constitués par au moins une génoise traditionnelle avec des tuiles de même nature et coloris que celles de la toiture éventuellement souligné par un feuillet.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, constructions d'intérêt public et ou collectif.

5 - Les superstructures

Toute superstructure au-dessus du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Les souches doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec le même enduit que celui des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter de trop grandes hauteurs. Les souches de cheminées

pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas elles ne seront constituées de tuyaux de ciment ou de tôle.

Aucun élément technique, comme local ascenseur, VMC, ne sera apparent en toiture. Ces éléments seront à intégrer dans le volume du bâtiment.

Un seul mât d'antenne de réception est admis par bâtiment. Les paraboles en façade sur rue sont interdites.

Les climatiseurs doivent être dissimulés en harmonie avec la façade. Ils sont interdits en façade sur rue.

6 - Les capteurs solaires

L'installation des capteurs solaires est autorisée au niveau du sol. A défaut, ils seront installés sur les pans de toiture les moins perçus depuis les espaces et les voies publics.

7 - Les clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas dépasser 0,40 mètre. La hauteur maximum totale avec ou sans mur bahut est limitée à 1,60 m.

Lorsque la clôture est mitoyenne d'un parc de stationnement ou d'une installation susceptible de provoquer des nuisances, la hauteur du mur peut être portée à 2,00 mètres.

Les portails doivent être implantés avec un recul de 5 mètres sauf impossibilité technique.

8 - Les murs de soutènement

En cas de terrain en pente, la hauteur des murs de soutènement est limitée à 2,00 mètres par rapport au terrain naturel. La distance horizontale mesurée entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieure à la hauteur du mur le plus grand au point où est prise la mesure. Cet espace devra être végétalisé.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les extensions et constructions nouvelles, le stationnement des véhicules (y compris pour les deux-roues) correspondant aux normes imposées dans le tableau ci-dessous, doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement

Le stationnement n'est pas réglementé pour toutes opérations de rénovation / réhabilitation.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux

mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles [L. 151-30](#) et [L. 151-32](#), elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.1. Normes de stationnement

Destination	Véhicules automobiles	Deux roues motorisées ou non
1. Habitation	1 place par logement et 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher supplémentaire Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.	Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins cinq logements et ayant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, il doit être prévue 1 place / 100 m ² de surface de plancher entamée dans un local ou un emplacement prévu à cet effet, en comptant 1,5 m ² par logement avec une superficie minimale de 3 m ²
2. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement.	Etablissement scolaire : 1 place pour 15 élèves

ARTICLE UE 13 – ESPACES BOISÉS EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent couvrir un minimum de 20% de l'unité foncière.
- Les espaces boisés et les espaces cultivés à protéger repérés au plan de zonage doivent respecter les prescriptions édictées aux articles 10 et 11 des dispositions générales du titre 1 du règlement.
- Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Disposition abrogée

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

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Sont notamment recommandés :

- L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou un aménagement végétalisé.
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...)
- Les projets d'isolation par extérieur,
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales.
- L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.



TITRE 3 : LES ZONES A URBANISER



Dispositions applicables à la zone 1AU

Rappel : sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser règlementée à destination principale d'habitat insuffisamment équipée, Son urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires. Elle comprend deux secteurs qui se différencient par des emprises au sol différentes :

- Le secteur 1AUB, issu du précédent PLU et en cours d'urbanisation, situé au Sud du hameau des Ricards
- Le secteur 1AUD nouvellement créé au sein d'une ancienne zone UD présentant des problèmes d'accès et de desserte par les réseaux

Sur les parcelles délimitées au plan de zonage en zone 1AUD, deux périmètres de mixité sociale SMS5 et SMS6 s'appliquent au titre de l'article L.151-15 du CU selon les dispositions de l'article 14 des dispositions générales.

Les secteurs 1AUB et 1AUD et SMS font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Les travaux ou opérations y prenant place doivent être compatibles avec celle-ci et le document graphique (article L. 152-1 du CU).

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

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les terrains de camping et de caravanage, parcs résidentiels de loisirs, HLL.
- Les dépôts en plein air de toutes natures.
- Les parcs d'attraction.
- D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur 1AUB et 1AUD, sont admises toutes constructions à condition qu'elles soient à destination d'habitation et leur annexe, ou à destination de services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve des dispositions particulières visées ci-dessous.

- Pour les constructions nouvelles, de justifier de la réalisation des équipements nécessaires à la construction projetée et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement du quartier.

- Les abris de jardin à condition d’avoir une emprise au sol maximale de 15 m² et une hauteur maximale hors tout de 2,50 mètres.
- les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l’ensemble des conditions suivantes :
 - qu’elles constituent l’annexe d’une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu’elles soient indispensables au fonctionnement de l’établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu’elles n’entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l’élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu’elles soient intégrées à cette dernière.
- En attendant la réalisation des équipements nécessaires à l’accès et à la desserte par les réseaux de la zone, est autorisé :
 - l’extension des habitations existantes à la date d’approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante sans excéder l’emprise au sol maximale autorisée à l’article 9.
 - Dans l’hypothèse de la construction de piscines et de leurs annexes, une emprise spécifique supplémentaire de 5% sera autorisée
Les abris de jardin à condition d’avoir une emprise au sol maximale de 15 m² et une hauteur maximale hors tout de 2,50 mètres.
- Les démolitions sont soumises à obtention préalable d’un permis de démolir.
- Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances : dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, inondation, feux de forêt...) délimités aux documents graphiques ou en pièces annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l’article 1 doivent respecter les dispositions générales et notamment celles de l’article 15 relatives aux risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s’appliquent sur ledit terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – L’accès

Rappel : La création d’accès nouveaux doit faire l’objet d’une autorisation de voirie auprès du gestionnaire de la voie concernée, de même que l’utilisation d’un accès existant qui peut nécessiter des aménagements.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l’incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.

La réalisation d’aménagements particuliers aux accès peut être imposée compte tenu de l’intensité de la circulation.

2 - La voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y seront édifiées.

Les voies nouvelles devront avoir au moins une largeur de 4 mètres ou en cas d'impossibilité technique être aménagées avec des aires de retournement et de croisement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats ; en aucun cas la largeur des cheminements ne doit être inférieure à 2,00 mètres.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

1 - L'eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - L'assainissement

Rappel : le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur sur l'assainissement des eaux usées ou des eaux pluviales.

2.1 - Les eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement

L'évacuation des eaux et matières usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite. Le rabattage de nappe et de drainage dans le réseau d'eaux usées ainsi que l'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eau usées sont interdits.

2.2 - Les eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être traitées conformément à l'article 19 des dispositions générales.

3 - Les autres réseaux

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement. Le renouvellement de poteaux en bois devra se faire à l'identique.

Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

4 - Collecte des ordures ménagères :

Dans le cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la

collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Disposition abrogée

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter l'alignement des constructions existantes ou être édifiées à l'alignement porté au plan de zonage lorsque celui-ci existe.

- En l'absence d'alignement des constructions existantes ou d'alignement indiqué au plan de zonage, toute construction (balcons compris) doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 5,00 mètres.

Ce recul ne s'applique pas pour les constructions ou parties de construction à usage de stationnement pour véhicules motorisés à 4 roues.

Cette disposition s'applique également à l'intérieur des lots de lotissements ou des lots issus d'une division en propriété ou en jouissance.

Dans tous les cas, un recul minimum de 8m de toutes constructions de la limite des berges d'un cours d'eau devra être respecté.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder, 10% de la superficie du terrain pour le secteur 1AUb et 12% pour le secteur 1AUD.

Dans l'hypothèse de la construction de piscines et de leurs annexes, une emprise spécifique supplémentaire de 5% sera autorisée.

Par ailleurs il est rappelé que les abris de jardin ne pourront pas dépasser 15 m² de surface au sol

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les SMS5, et 6 une emprise au sol spécifique est retenue. Celle-ci est indiquée dans le tableau récapitulatif suivant :

Numéro de SMS	Zone du PLU	CES spécifique	Taux de LLS imposé en cas d'opération immobilière
SMS5	1AUD	0,12	50%
SMS6	1AUD	0,12	50%

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les modalités de calcul et d'application de la hauteur sont explicité a l'article 20 point 5 des dispositions générales

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres de l'égout du toit au terrain naturel, elle est limitée à 2,5m pour les abris de jardin.

La hauteur autorisée peut être dépassée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, des bâtiments voisins et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

1 - Les façades et revêtements

Les constructions nouvelles, les restaurations, ou les extensions devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère du secteur ni les perspectives urbaines.

Les matériaux employés, enduits, badigeons, parements doivent être en harmonie avec les constructions environnantes.

Lorsque les bâtiments existants sont en « pierre du pays », leur rénovation, changement de destination, extension, surélévation ou reconstruction ne peuvent être autorisés qu'avec une façade en matériaux à l'identique.

Les couleurs doivent respecter la « palette communale » annexée au présent document. Elles doivent être en harmonie avec la masse des constructions voisines.

Les canalisations d'eaux pluviales devront être teintées ou colorées dans la masse, en harmonie avec les façades.

2 - Les ouvertures

Les fenêtres de toit sont autorisées dans la mesure où elles sont intégrées dans le pan de toiture de manière à limiter leur perception.

3 - Les saillies

Les balustres sont interdits.

4 - Les toitures

La pente de la toiture doit être comprise entre 20 et 30 % et doit être identique à celle des constructions voisines. La toiture principale doit être au minimum à deux pentes.

La longueur des toitures sans décrochement est limitée à 15 mètres.

En cas de couverture en tuiles, seules les tuiles rondes « canal » sont autorisées.

5 - Les superstructures

Toute superstructure au-dessus du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Les souches doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec le même enduit que celui des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter de trop grandes hauteurs. Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas elles ne seront constituées de tuyaux de ciment ou de tôle.

Aucun élément technique, comme local ascenseur, VMC, ne sera apparent en toiture. Ces éléments seront à intégrer dans le volume du bâtiment.

Un seul mât d'antenne de réception est admis par bâtiment. Les paraboles en façade sur rue sont interdites.

Les climatiseurs doivent être dissimulés en harmonie avec la façade. Ils sont interdits en façade sur rue.

6 - Les capteurs solaires

L'installation des capteurs solaires est autorisée au niveau du sol. A défaut, ils seront installés sur les pans de toiture les moins perçus depuis les espaces et les voies publics

7 - Les clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas dépasser 0,40 mètre. La hauteur maximum totale avec ou sans mur bahut est limitée à 1,60 m.

Lorsque la clôture est mitoyenne d'un parc de stationnement ou d'une installation susceptible de provoquer des nuisances, la hauteur du mur peut être portée à 2,00 mètres.

Les portails doivent être implantés avec un recul de 5 mètres sauf impossibilité technique.

8 - Les murs de soutènement

En cas de terrain en pente, la hauteur des murs de soutènement est limitée à 2,00 mètres par rapport au terrain naturel. La distance horizontale mesurée entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieure à la hauteur du mur le plus grand au point où est prise la mesure. Cet espace devra être végétalisé.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les extensions et constructions nouvelles, le stationnement des véhicules (y compris pour les deux-roues) correspondant aux normes imposées dans le tableau ci-dessous, doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement

Le stationnement n'est pas réglementé pour toutes opérations de rénovation / réhabilitation dont le nombre de logement n'est pas modifié.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles [L. 151-30](#) et [L. 151-32](#), elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.1. Normes de stationnement

Destination	Véhicules automobiles	Deux roues motorisées ou non
1. Habitation	<p>1 place par logement et 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire</p> <p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé</p>	<p>Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins cinq logements et ayant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, il doit être prévue 1 place / 100 m² de surface de plancher entamée dans un local ou un emplacement prévu à cet effet, en comptant 1,5 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m²</p>

Destination	Véhicules automobiles	Deux roues motorisées ou non
	de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.	
2. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement.	Etablissement scolaire : 1 place pour 15 élèves

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES BOISÉS EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent couvrir un minimum de 40% de l'unité foncière.
- Les espaces boisés et les espaces cultivés à protéger repérés au plan de zonage doivent respecter les prescriptions édictées aux articles 10 et 11 des dispositions générales du titre 1 du règlement.
- Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Disposition abrogée

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Sont notamment recommandés :

- l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou un aménagement végétalisé.

- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...)
- Les projets d'isolation par extérieur,
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales.
- L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.
- La végétalisation des façades

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.



TITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A

Rappel : sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement

Caractère de la zone

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

Elle comprend 2 secteurs :

- ▶ **Un secteur Ai** d'extension agricole en milieu naturel dans lequel seuls peuvent être autorisés les bâtiments techniques nouveaux et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- ▶ **Un secteur Av**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) identifié en application de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme pour la création d'un nouveau domaine agricole comprenant une habitation et ses annexes et des bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation et à la vinification. Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions, aménagements et occupations ou utilisations du sol non liés à une activité agricole, pastorale ou forestière, à l'exception, de ceux visés à l'article A 2.
- Les installations de production d'énergie venant en substitution des espaces à destination agricole

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES 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 ;
- En dehors du secteur Ai, les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement 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 ;

- 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 installations classées pour la protection de l'environnement
- L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

2 - A condition que ces activités s'inscrivent dans le prolongement de la production agricole et utilisent l'exploitation agricole comme support :

- L'hébergement de plein air, à l'exception des mobil-homes, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an, sans création de nouveaux bâtiments.

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. Afin de minimiser leur impact dans le paysage, chaque restanque ou mur de soutènement ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

4 - A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

5 - A condition que les bâtiments soient désignés sur le document graphique, leur changement de destination est autorisé dès lors :

- Qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme ;
- Qu'il soit à destination d'habitat ;
- Qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables repérés au titre du L151-19 et faisant l'objet de prescription à l'article 9 des dispositions générales.
- Les extensions et annexes de l'habitation créent par le changement de destination devront respecter l'alinéa 6

6 - Est admise l'extension et les annexes des bâtiments d'habitation existants y compris les piscines dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et :

- Que la surface de plancher initiale du bâtiment à usage d'habitation légalement autorisé soit au moins égale à 40m² ;

- Que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 300 m² de surface de plancher par unité foncière (existant + extension+ annexes génératrices de surface de plancher) ;
- Que l'extension de l'habitation soit réalisée en surélévation ou en continuité de l'habitation existante ;
- Que des haies ou des dispositifs végétaux similaires séparent les habitations des espaces agricoles cultivés afin de limiter les conflits d'usage.
- Que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 30 m des bâtiments d'habitation et que leur emprise au sol maximale soit de :
 - 60m² pour le bâtiment à usage de stationnement.
 - 25 m² pour les annexes à la piscine
 - 15 m² pour les abris de jardin dont la hauteur maximum autorisée est de 2,50 mètres.
- Dans le cas où l'habitation est également le siège d'une activité artisanale ou commerciale, une extension liée à l'activité peut être autorisée. L'activité doit être déclarée depuis plus de cinq ans et l'extension liée à l'activité (bureau bâtiment de stockage atelier...) ne peut dépasser 120 m² de surface de plancher.

7 - Dans le cas où l'habitation est le siège d'une activité de location saisonnière de meublés, l'hébergement insolite est autorisé afin de développer l'offre en matière de « tourisme vert ». C'est un hébergement qui par son originalité sort du cadre normatif usuel des hébergements traditionnels. Il est destiné à répondre exclusivement à une demande de « tourisme vert », par une implantation dans un environnement extérieur, naturel et privilégié, basée sur le respect de l'environnement.

L'article L 151-12 du Code de l'Urbanisme prévoit d'autoriser en zone A et N la création d'annexes aux habitations ayant une existence légale.

Ces habitats insolites doivent être très strictement encadrés. Seuls les propriétaires se déclarant loueurs saisonniers de meublés pourront bénéficier de l'implantation de deux habitats insolites, d'une emprise au sol maximale de 18m² par habitat, d'une hauteur maximale de 3 mètres au faitage. L'implantation doit être réversible donc sans fondations. La construction doit être faite avec des matériaux écologiques, ou de type yourte, tipi, ou roulotte traditionnelle et munie d'un assainissement individuel autonome respectant les normes en vigueur.

Enfin, l'implantation paysagère de qualité doit assurer la compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone et ne pas compromettre ou gêner l'activité agricole.

8 - En secteur Av (STECAL) à condition de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation :

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol
- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole dans la limite de 400 m² d'emprise au sol

9 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

10 - Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances : dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, inondation, feux de forêt...) délimités aux documents graphiques ou en pièces annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions générales et notamment celles de l'article 15 relatives aux risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A₃ – ACCES ET VOIRIE

1 – L'accès

Rappel : La création d'accès nouveaux doit faire l'objet d'une autorisation de voirie auprès du gestionnaire de la voie concernée, de même que l'utilisation d'un accès existant qui peut nécessiter des aménagements.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.

La réalisation d'aménagements particuliers aux accès peut être imposée compte tenu de l'intensité de la circulation.

2 - La voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y seront édifiées.

Les voies nouvelles devront avoir au moins une largeur de 4 mètres ou en cas d'impossibilité technique être aménagées avec des aires de retournement et de croisement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE A₄ – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

1 - L'eau potable

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article A₂ peuvent être alimentées par captage, forage, puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

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

2 - L'assainissement

Rappel : le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur sur l'assainissement des eaux usées ou des eaux pluviales.

2.1 - Les eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe ou à un dispositif d'assainissement individuel autonome conformément à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement communal.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite. Le rabattage de nappe et de drainage dans le réseau d'eaux usées ainsi que l'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eau usées sont interdits.

2.2 - Les eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être traitées conformément à l'article 19 des dispositions générales.

3 - Les autres réseaux

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

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement. Le renouvellement de poteaux en bois devra se faire à l'identique.

4 - Collecte des ordures ménagères :

Non règlementé

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Disposition abrogée

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

Sauf cas de marge de recul portée au plan de zonage, toute construction (balcons compris) doit respecter un recul des voies existantes à modifier ou à créer de :

- 15,00 mètres de l'axe des routes départementales existantes, à modifier ou à créer,
- 8,00 mètres de l'axe des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 5,00 mètres.

Ce recul ne s'applique pas pour les constructions ou parties de construction à usage de stationnement pour véhicules motorisés à 4 roues.

Par ailleurs Les constructions à usage d'annexe implantées sur la limite séparative ne doivent pas excéder une longueur de plus du tiers de la dite limite.

Dans tous les cas, un recul minimum de 8m de toutes constructions de la limite des berges d'un cours d'eau devra être respecté.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En dehors du secteur Av, les constructions à usage d'habitation et bâtiments techniques devront être implantés à une distance maximale de 30 mètres les uns des autres. Cette distance pourra être modifiée pour des motifs techniques ou juridiques dûment démontrés.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est règlementée que pour le secteur Av. Elle ne peut excéder :

- 5% de l'unité foncière pour les constructions à destination d'habitation ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires ;
- 10% de l'unité foncière pour les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les modalités de calcul et d'application de la hauteur sont explicité a l'article 20 point 5 des dispositions générales

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.

La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 6 mètres de l'égout du toit au terrain naturel, elle est limitée à 2,5m pour les abris de jardin.

La hauteur autorisée peut être dépassée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Dans un ensemble présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

1 - Les façades et revêtements

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions nouvelles, les restaurations, ou les extensions devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère du secteur.

Lorsque les bâtiments existants sont en « pierre du pays », leur rénovation, changement de destination, extension, surélévation ou reconstruction ne peuvent être autorisés qu'avec une façade en matériaux à l'identique.

Les façades seront constituées de matériaux traditionnels de la région.

La longueur de façades des constructions jointives ou mitoyennes sans décrochement est limitée à 20 mètres.

Les couleurs doivent respecter la « palette communale » annexée au présent document. Elles doivent être en harmonie avec la masse des constructions voisines.

Les canalisations d'eaux pluviales devront être teintées ou colorées dans la masse, en harmonie avec les façades.

2 - Les ouvertures

Les fenêtres de toit sont autorisées dans la mesure où elles sont intégrées dans le pan de toiture de manière à limiter leur perception. De même, leurs dimensions sont réduites (maximum 60x80 cm).

3 - Les saillies

Les balustres sont interdits.

4 - Les toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

La pente de la toiture doit être comprise entre 20 et 30 %. La toiture principale doit être au minimum à 2 pentes.

La longueur des toitures sans décrochement est limitée à 15 mètres.

La couverture des habitations autorisées doit être exécutée en tuiles rondes « canal ». Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par le réemploi de tuiles de récupération soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.

Tout autre élément de couverture est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes à l'exception des vérandas et des abris de jardin dont la toiture peut être en bois.

Les débords de la couverture doivent être constitués par au moins une génoise traditionnelle avec des tuiles de même nature et coloris que celles de la toiture éventuellement souligné par un feuillet.

5 - Les superstructures

Toute superstructure au-dessus du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Les souches doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec le même enduit que celui des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter de trop grandes hauteurs. Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas elles ne seront constituées de tuyaux de ciment ou de tôle.

Aucun élément technique, comme local ascenseur, VMC, ne sera apparent en toiture. Ces éléments seront à intégrer dans le volume du bâtiment.

Un seul mât d'antenne de réception est admis par bâtiment. Les paraboles en façade sur rue sont interdites.

Les climatiseurs doivent être dissimulés en harmonie avec la façade. Ils sont interdits en façade sur rue.

6 - Les capteurs solaires

L'installation des capteurs solaires est autorisée au niveau du sol. A défaut, ils seront installés sur les pans de toiture les moins perçus depuis les espaces et les voies publics.

7 - Les clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées obligatoirement soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles. La hauteur maximum totale est limitée à 1,60 m.

Lorsque la clôture est mitoyenne d'un parc de stationnement ou d'une installation susceptible de provoquer des nuisances, la hauteur du mur peut être portée à 2,00 mètres.

Les portails doivent être implantés avec un recul de 5 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique, sauf impossibilité technique.

8 - Les murs de soutènement

En cas de terrain en pente, la hauteur des murs de soutènement est limitée à 2,00 mètres par rapport au terrain naturel. La distance horizontale mesurée entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieure à la hauteur du mur le plus grand au point où est prise la mesure. Cet espace devra être végétalisé.

9 - Les piscines

Ces constructions pouvant entraîner un fort impact dans le paysage, les piscines devront avoir une intégration satisfaisante par :

- un encastrement complet dans le terrain naturel,
- un revêtement intérieur de couleur discrète (sable, vert, gris, ...)
- des dispositifs de sécurité (clôtures, bâches) dont le blanc est exclu.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé

ARTICLE A 13 – ESPACES BOISÉS EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés et les espaces cultivés à protéger repérés au plan de zonage doivent respecter les prescriptions édictées aux articles 10 et 11 des dispositions générales du titre 1 du règlement.
- Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Disposition abrogée

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

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Sont notamment recommandés :

- l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou un aménagement végétalisé.
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...)
- Les projets d'isolation par extérieur.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales.
- L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.
- La végétalisation des façades

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

TITRE 5 : LES ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone N

Rappel : sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement

Caractère de la zone

Cette zone comprend la partie du territoire communal qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et des paysages ou de la valeur du boisement. Elle correspond également aux zones qu'il n'est pas prévu de densifier compte tenu de l'absence d'équipements publics, de desserte insuffisante ou de la nécessité de créer des coupures d'urbanisation.

Elle comporte sept secteurs dont la destination est spécifique

- ▶ Un secteur Nh concernant les parties agglomérées des hameaux de petite taille partiellement desservis par les réseaux et des bâtis anciens isolés à préserver en raison de leur valeur patrimoniale. Le changement de destination sur les bâtiments identifiés et l'extension du bâti existant est autorisé de même que la reconstruction des bâtiments en ruines.
- ▶ un secteur Ne spécifique à la station d'épuration
- ▶ un secteur Nj spécifique aux jardins partagés
- ▶ un secteur Ni spécifique à un accueil de campeurs
- ▶ un secteur Ne spécifique au site des statues du Rêve de l'Oiseau
- ▶ un secteur Ns STECAL pour la création d'un bâtiment sur le site des terrains de tennis municipaux
- ▶ un secteur Ng STECAL, pour la création d'un studio d'enregistrement et de post-production cinématographique à proximité du hameau de Gassine.

Les secteurs Ns et Ng font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation auxquelles tout projet d'aménagement devra être compatible.

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions, aménagements et occupations ou utilisations du sol non liés à une activité agricole, pastorale ou forestière, à l'exception, de ceux visés à l'article N 2.
- Les installations de production d'énergie venant en substitution des espaces à vocation naturelle.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Dans la zone N et son secteur Nh, sont autorisés sous conditions :

1.1 - L'extension et les annexes, y compris les piscines, des bâtiments d'habitation existants dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et :

- Que la surface de plancher initiale du bâtiment à usage d'habitation légalement autorisé soit au moins égale à 40m² ;
- Que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 300 m² de surface de plancher par unité foncière (existant + extension+ annexes génératrices de surface de plancher) ;
- Que l'extension de l'habitation soit réalisée en surélévation ou en continuité de l'habitation existante ;
- Que des haies ou des dispositifs végétaux similaires séparent les habitations des espaces agricoles cultivés afin de limiter les conflits de d'usage.
- Que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 30 m des bâtiments d'habitation et que leur emprise au sol maximale soit de :
 - 60m² pour le bâtiment à usage de stationnement.
 - 25 m² pour les annexes à la piscine
 - 15 m² pour les abris de jardin dont la hauteur maximum autorisée est de 2,50 mètres.
- Dans le cas où l'habitation est également le siège d'une activité artisanale ou commerciale, une extension liée à l'activité peut être autorisée. L'activité doit être déclarée depuis plus de cinq ans et l'extension liée à l'activité (bureau bâtiment de stockage atelier...) ne peut dépasser 120 m² de surface de plancher.

1.2 - Dans le cas où l'habitation est le siège d'une activité de location saisonnière de meublés, est autorisé afin de développer l'offre en matière de « tourisme vert » le développement de l'hébergement insolite. C'est un hébergement qui par son originalité sort du cadre normatif usuel des hébergements traditionnels. Il est destiné à répondre exclusivement à une demande de « tourisme vert », par une implantation dans un environnement extérieur, naturel et privilégié et basé sur le respect de l'environnement.

Pour favoriser cette offre en matière de tourisme vert, il est prévu d'autoriser en zone A et N, la création d'annexes aux habitations ayant une existence légale et conformément à l'article L 151-12 du Code de l'Urbanisme.

Ces habitats insolites doivent être très strictement encadrés. Seuls les propriétaires se déclarant loueurs saisonniers de meublés pourront bénéficier de l'implantation de deux habitats insolites, d'une emprise au sol maximale de 18m² par habitat, d'une hauteur maximale de 3 mètres au faitage. L'implantation doit être réversible donc sans fondations. La construction doit être faite avec des matériaux écologiques, ou de type yourte, tipi, ou roulotte traditionnelle et munie d'un assainissement individuel autonome respectant les normes en vigueur.

Enfin, l'implantation paysagère de qualité doit assurer la compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone et ne pas compromettre ou gêner l'activité agricole.

1.3 - A condition que les bâtiments soient désignés sur le document graphique, leur changement de destination est autorisé dès lors :

- qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme:

- qu'il soit à destination d'habitat ;
- qu'il ne soit pas générateur de nouvelles nuisances ou créateur de flux de véhicules dans des quartiers insuffisamment adaptés à la circulation ou au stationnement ;
- qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables tels que définis dans l'annexe n°3 du règlement .

1.4 - Les constructions et installations nécessaires à une activité sylvo-pastorale, dans la limite de 150 m² de surface de plancher

1.5 - A condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité agricole, pastorale ou forestière, mes affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux sont autorisés. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Afin de minimiser leur impact dans le paysage, chaque restanque ou mur de soutènement ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

2 - Dans le secteur Nh à condition que l'ouvrage respecte les caractéristiques d'implantation, de volume et de matériaux du bâti existant :

- la rénovation des constructions
- La reconstruction des bâtiments en ruine 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 et notamment les toitures, la façade et les ouvertures.

3 - Dans secteur Ne

- les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration

4.- Dans le secteur Nj

- les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des jardins partagés, un seul abri de jardin de 15 m² et d'une hauteur de 2,5 m de hauteur est autorisé par zone

5 - Dans le secteur NL les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du camping

6 - Dans le secteur Nr

- les installations et aménagements nécessaires à la gestion des statues monumentales du site du « Rêve de l'Oiseaux » créé par Niki de Saint Phalle

7 - Dans le secteur Ns de taille et de capacité limitées sans dépasser 200 m² de surface de plancher, dans le respect de l'OAP correspondante.

- les constructions, installations et aménagements nécessaires au club de tennis municipal

8 - Dans le secteur Ng de taille et de capacité limitées sans dépasser 450 m² de surface de plancher

- les constructions, installations et aménagements nécessaires à la création d'un studio d'enregistrement à proximité du hameau de Gassine dans le respect de l'OAP correspondante.

9 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

10 - Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances : dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, inondation, feux de forêt...) délimités aux documents graphiques ou en pièces annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions générales et notamment celles de l'article 15 relatives aux risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – L'accès

Rappel : La création d'accès nouveaux doit faire l'objet d'une autorisation de voirie auprès du gestionnaire de la voie concernée, de même que l'utilisation d'un accès existant qui peut nécessiter des aménagements.

Toute construction ou installation doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.

La réalisation d'aménagements particuliers aux accès peut être imposée compte tenu de l'intensité de la circulation.

Il est interdit de modifier les accès déjà réalisés ou de les utiliser pour la desserte de types d'occupations ou utilisations du sol autres que ceux qui existent.

2 - La voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y seront édifiées.

Les voies nouvelles devront avoir au moins une largeur de 4 mètres ou en cas d'impossibilité technique être aménagées avec des aires de retournement et de croisement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

1 - L'eau potable

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article N2 peuvent être alimentées par captage, forage, puits particuliers ou tout autre ouvrage à condition de respecter les prescriptions réglementaires départementales sanitaires.

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

2 - L'assainissement

Rappel : le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur sur l'assainissement des eaux usées ou des eaux pluviales.

2.1 - Les eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe ou à un dispositif d'assainissement individuel autonome conformément à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement communal figuré en annexe du PLU.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite. Le rabattage de nappe et de drainage dans le réseau d'eaux usées ainsi que l'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eau usées sont interdits.

2.2 - Les eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être traitées conformément à l'article 19 des dispositions générales.

3 - Les autres réseaux

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement. Le renouvellement de poteaux en bois devra se faire à l'identique.

4 - Collecte des ordures ménagères :

Non réglementé

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Disposition abrogée

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

- **En secteur Ne NL et Nr, Nj, Ns** : non réglementé
- **En zone N, secteur Nh, et Ng**

Sauf cas de marge de recul portée au plan de zonage ou indication différente dans les orientations d'aménagement, toute construction (balcons compris) doit respecter un recul des voies existantes à modifier ou à créer de :

- 15,00 mètres de l'axe des routes départementales existantes, à modifier ou à créer,
- 8,00 mètres de l'axe des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les constructions voisines situées avec un retrait différent de l'alignement ;

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 5,00 mètres sauf indication différente dans les orientations d'aménagement.

Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, des implantations différentes sont autorisées pour l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation.

Ce recul ne s'applique pas pour les constructions ou parties de construction à usage de stationnement pour les véhicules terrestres motorisés à 4 roues.

Par ailleurs Les constructions à usage d'annexe implantées sur la limite séparative ne doivent pas excéder une longueur de plus du tiers de ladite limite.

Dans tous les cas, un recul minimum de 8m de toutes constructions de la limite des berges d'un cours d'eau devra être respecté.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- **En secteur N, Ne, Nj, NL, Nh, et Nr** : non réglementé
- **En secteur Ns et Ng** l'implantation des constructions devra être compatible avec les orientations d'aménagement

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- **En secteur Ne, NL et Nr** : sans objet
- **En zone N, secteur Nh**, : les constructions annexes sont limitées à 60 m² d'emprise au sol avec,
 - une surface totale de 25 m² maximale pour les annexes à la piscine (local technique, pool house)
 - une surface maximale de 15 m² pour un abri de jardin.
- **En secteur Nj**, les abris de jardin sont limités à un emprise au sol de 15 m²
- **En secteur Ns** de taille et de capacité limitée l'emprise au sol des constructions, et installations nécessaires au club de tennis municipal ne peut pas dépasser 5% de l'unité foncière
- **En secteur Ng** de taille et de capacité limitée l'emprise au sol des constructions et installations nécessaires à la création d'un studio d'enregistrement a proximité du hameau de Gassine ne peut pas dépasser 12% de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les modalités de calcul et d'application de la hauteur sont explicitées à l'article 20.5 des dispositions générales

- **En secteur Ne, et NL : non règlementé**
- **En zone N, secteur Nh et Ng**

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres de l'égout du toit au terrain naturel, elle est limitée à 2,5m pour les abris de jardin.

La hauteur autorisée peut être dépassée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
- **En secteur Nj, la hauteur des abris de jardins est** limitée à 2,5m à l'égout du toit.
- **En secteur Nr**, la hauteur des constructions autorisées ne devra pas dépasser 4,5 m à l'égout du toit
- **En secteur Ns**, la hauteur des constructions autorisées ne devra pas dépasser 4,5 m à l'égout du toit

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Dans un ensemble présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

1 - Les façades et revêtements

Les constructions nouvelles, les restaurations, ou les extensions devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère du secteur ni les perspectives urbaines.

Lorsque les bâtiments existants sont en « pierre du pays », leur rénovation, changement de destination, extension, surélévation ou reconstruction ne peuvent être autorisés qu'avec une façade en matériaux à l'identique.

Les façades seront constituées de matériaux traditionnels de la région.

La longueur de façades des constructions jointives ou mitoyennes sans décrochement est limitée à 20 mètres.

Seuls les enduits ou revêtements à la chaux sont autorisés. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

Les couleurs doivent respecter la « palette communale » annexée au présent document. Elles doivent être en harmonie avec la masse des constructions voisines.

Les canalisations d'eaux pluviales devront être teintées ou colorées dans la masse, en harmonie avec les façades.

2 - Les ouvertures

Les fenêtres de toit sont autorisées dans la mesure où elles sont intégrées dans le pan de toiture de manière à limiter leur perception.

3 - Les saillies

Les balustres sont interdits.

4 - Les toitures

La pente de la toiture doit être comprise entre 20 et 30 % et doit être identique à celle des constructions voisines. La toiture principale doit être au minimum à 2 pentes.

Exceptionnellement, la création de toitures terrasses pourra être autorisée pour des constructions contemporaines de qualité parfaitement intégrées dans le paysage.

La longueur des toitures sans décrochement est limitée à 15 mètres.

La couverture doit être exécutée en tuiles rondes « canal ». Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par le réemploi de tuiles de récupération soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.

Tout autre élément de couverture est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes à l'exception des vérandas et des abris de jardin dont la toiture peut être en bois.

Les débords de la couverture doivent être constitués par au moins une génoise traditionnelle avec des tuiles de même nature et coloris que celles de la toiture éventuellement souligné par un feuillet.

5 - Les superstructures

Toute superstructure au-dessus du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Les souches doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec le même enduit que celui des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter de trop grandes hauteurs. Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas elles ne seront constituées de tuyaux de ciment ou de tôle.

Aucun élément technique, comme local ascenseur, VMC, ne sera apparent en toiture. Ces éléments seront à intégrer dans le volume du bâtiment.

Un seul mât d'antenne de réception est admis par bâtiment. Les paraboles en façade sur rue sont interdites.

Les climatiseurs doivent être dissimulés en harmonie avec la façade. Ils sont interdits en façade sur rue.

6 - Les capteurs solaires

L'installation des capteurs solaires est autorisée au niveau du sol. A défaut, ils seront installés sur les pans de toiture les moins perçus depuis les espaces et les voies publics.

7 - Les clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles. La hauteur maximum totale est limitée à 1,60 m.

Lorsque la clôture est mitoyenne d'un parc de stationnement ou d'une installation susceptible de provoquer des nuisances, la hauteur du mur peut être portée à 2,00 mètres.

Les portails doivent être implantés avec un recul de 5 mètres sauf impossibilité technique.

8 - Les murs de soutènement

En cas de terrain en pente, la hauteur des murs de soutènement est limitée à 2,00 mètres par rapport au terrain naturel. La distance horizontale mesurée entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieure à la hauteur du mur le plus grand au point où est prise la mesure. Cet espace devra être végétalisé.

9 - Les piscines

Ces constructions pouvant entraîner un fort impact dans le paysage, les piscines devront avoir une intégration satisfaisante par :

- un encastrement complet dans le terrain naturel,
- un revêtement intérieur de couleur sombres (sable, vert, gris, ...)
- des dispositifs de sécurité (clôtures, bâches) dont le blanc est exclu.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE N 13 – ESPACES BOISÉS EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés et les espaces cultivés à protéger repérés au plan de zonage doivent respecter les prescriptions édictées aux articles 10 et 11 des dispositions générales du titre 1 du règlement.
- Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Disposition abrogée

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Sont notamment recommandés :

- l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou un aménagement végétalisé.
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...)
- Les projets d'isolation par extérieur.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales.
- L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.
- La végétalisation des façades

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

ANNEXES

ANNEXE N°1 : ANNEXE AU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.

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

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

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

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

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

Exemples de pièces à fournir :

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

ANNEXE N°2 : INSTALLATIONS ET DEPOTS

Les installations et dépôts visés à l'article 1 - Occupation du sol interdites - du titre II, se définissent comme suit :

1. Toute installation, établie depuis plus de trois mois, susceptible de servir d'abri pour l'habitation, constituée :

- soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
- par des roulettes ou véhicules dits «caravanes », à moins qu'ils ne soient mis en garage pendant la période de non utilisation ;
- soit par des abris précaires en quelque matériau que ce soit.

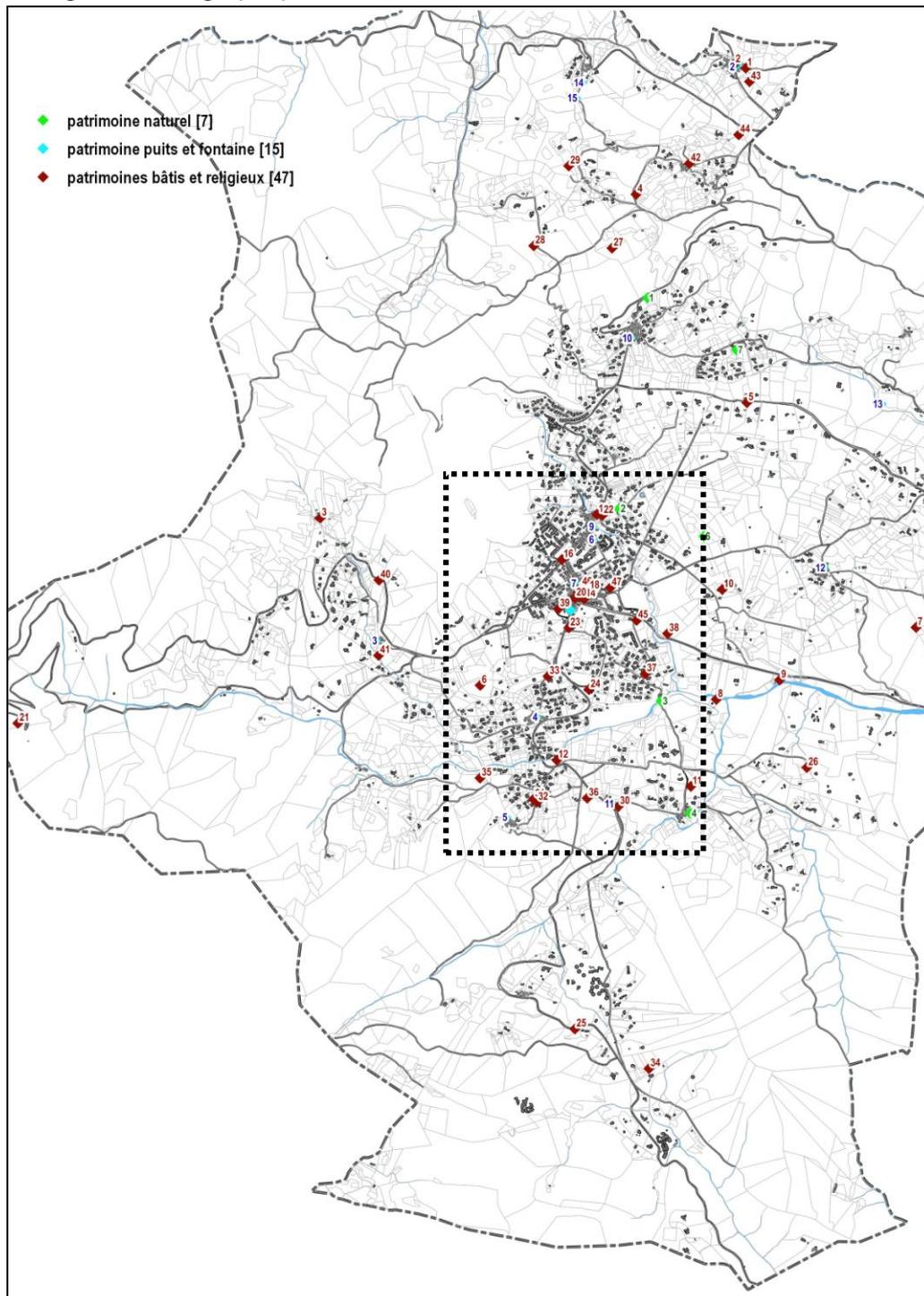
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, véhicules désaffectés, etc., qu'ils soient ou non liés à une activité sauf activités de tri ou de retraitement.

3. Les parcs d'attraction permanents, les stands et parcours de tir par armes à feu, les pistes d'engins motorisés de toute nature.

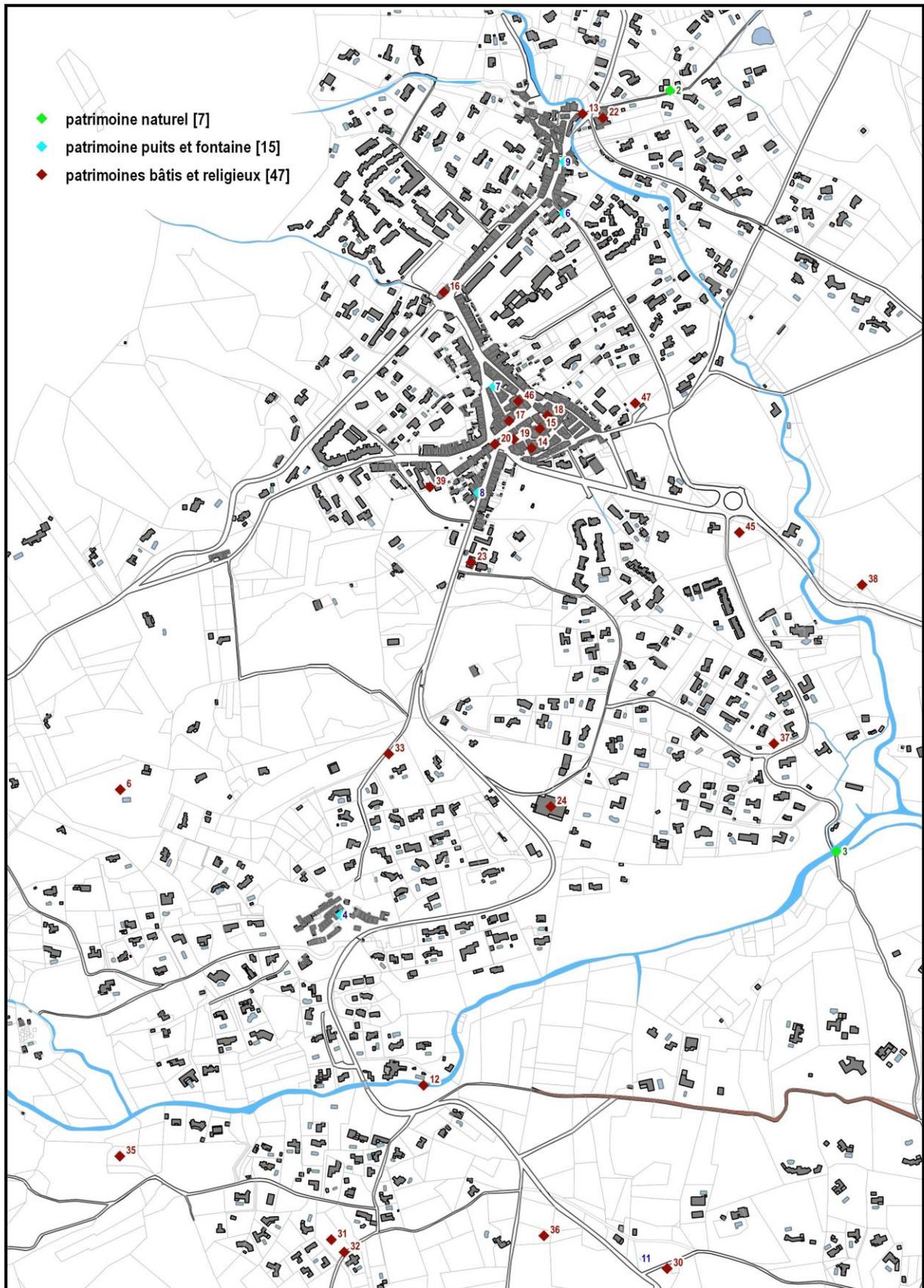
ANNEXE N°3 : LISTE DU PATRIMOINE IDENTIFIE DANS LE CADRE DE L'ARTICLE 9 DES DISPOSITIONS GENERALES en cours de constitution

1. Identification et localisation de monuments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural :

69 éléments sont repérés au titre de la protection du patrimoine bâti du L.151-19. Ils sont protégés de toute dénaturation du caractère du bâti. Ces éléments du patrimoine sont désignés sur le document réglementaire graphique du PLU comme ci-dessous :



Zoom sur le centre-ville

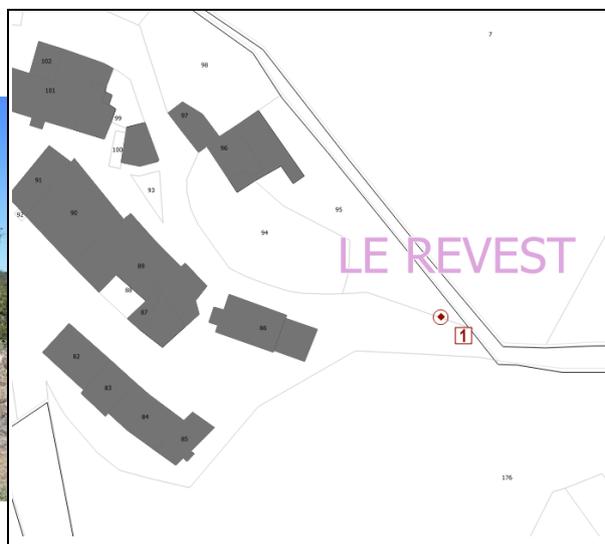


Patrimoine bâti et religieux

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
1	H95	Les bancs de pierre du Revest	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017

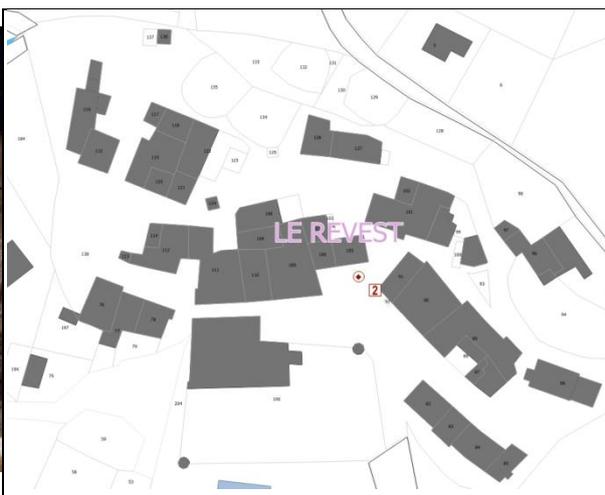


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
2	H 138 Hameau	Le four à pain du Revest	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
3	A 1548 Hameau	Le Four à pain des Lions	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017

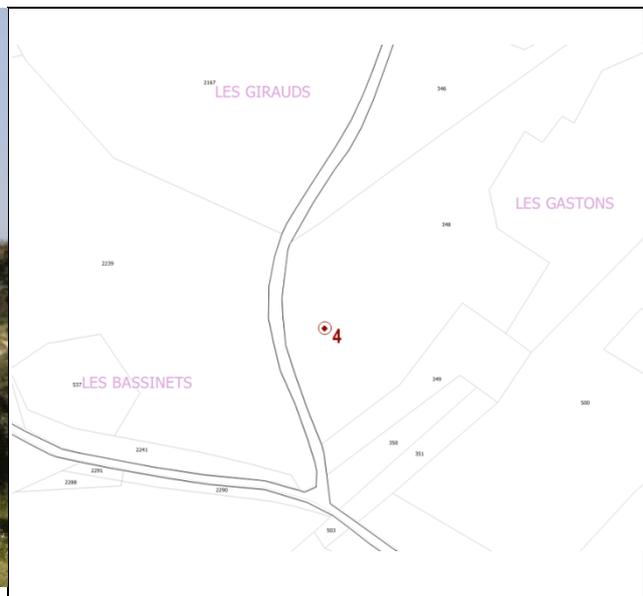


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
4	A 348	Le moulin de Titin	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
5	F222	Le moulin du Jas Rout	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017

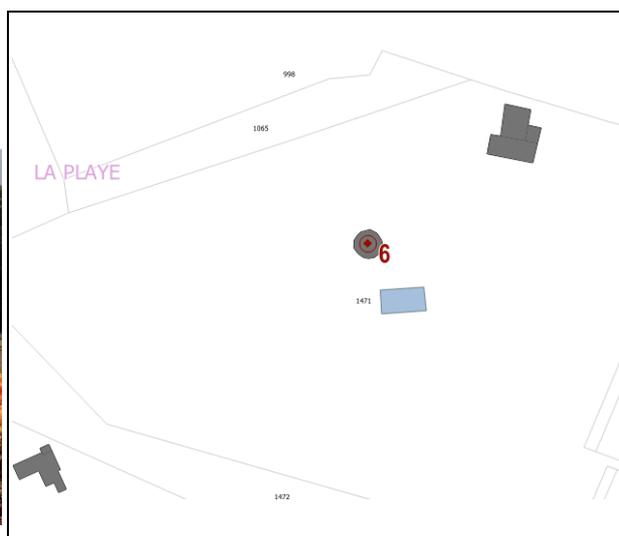


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
6	D 1471	Le moulin de la Playe	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017

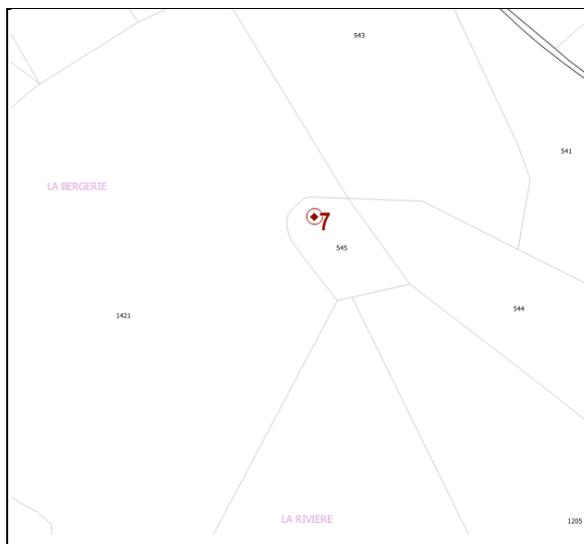


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
7	F 545	Le moulin de la Cadène	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
8	G 100	Le moulin de la Ressence	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle

propriété Privée



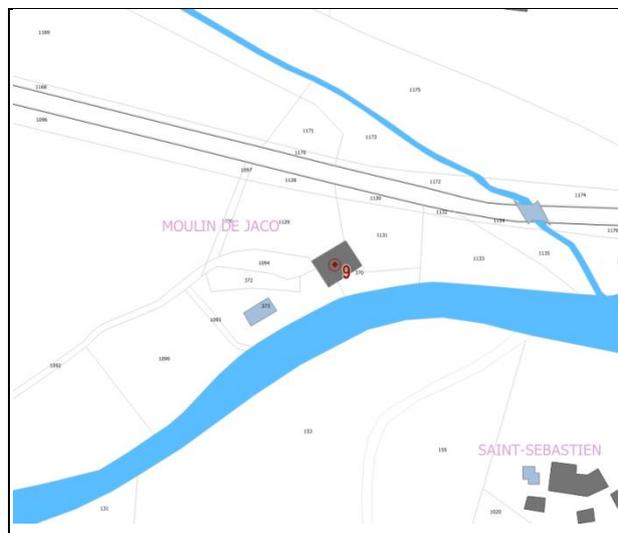
Photo 2017

Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
9	F 370	Le moulin de Jaco	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle

propriété Privée

Photo 2017



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
10	F 332	La Tour Paulety	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle

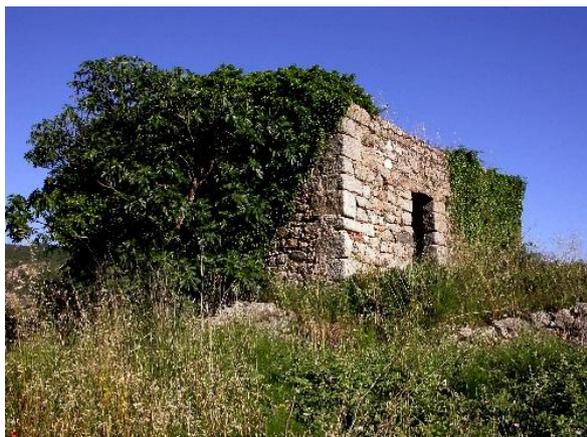
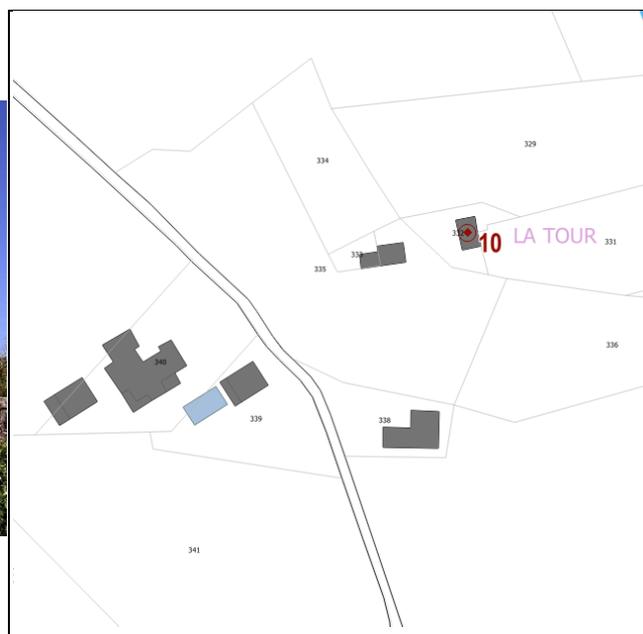


Photo 2017

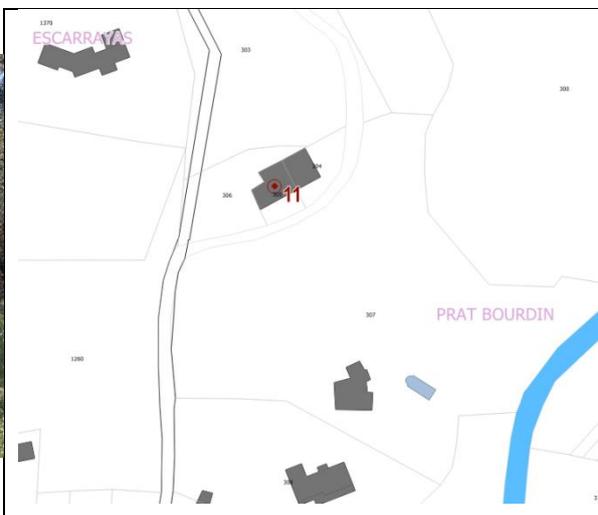


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
11	G 305	La bergerie de Prat Bourdin	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
12	Entre A 1503 et D 1013	Le Ponte Romano	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle

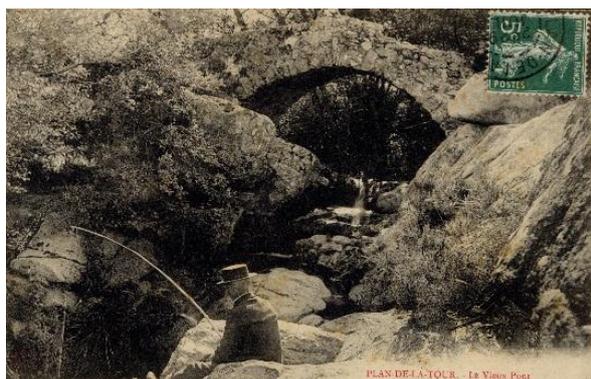
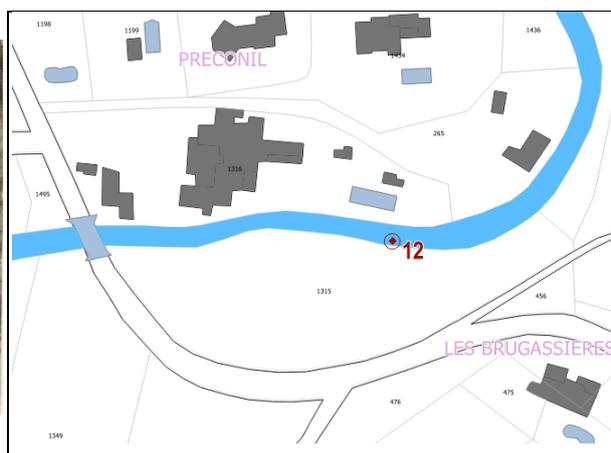


Photo 2017

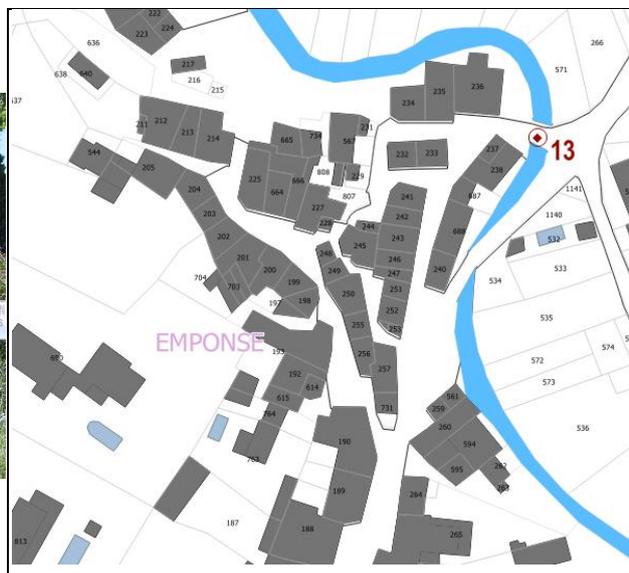


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
13	Pont entre Rue Victorin Bransiec et Rue d'Emponse	Le pont d'Emponse	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
14	C 386	L'escalier en pierre de la maison Caranta	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
15	C 358	L'Ancien Presbytère	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
16	C 156	Le Foyer des Campagnes	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017

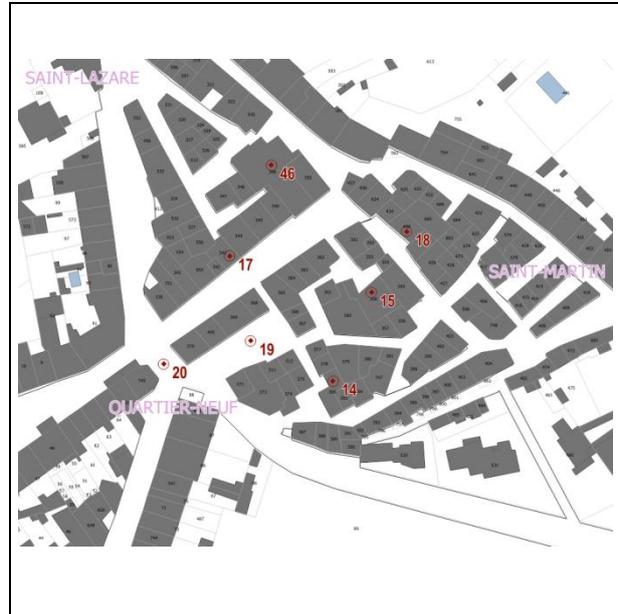


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
17	C 343 VP rue de l'Horloge	Le porche et l'Ancienne Mairie	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017

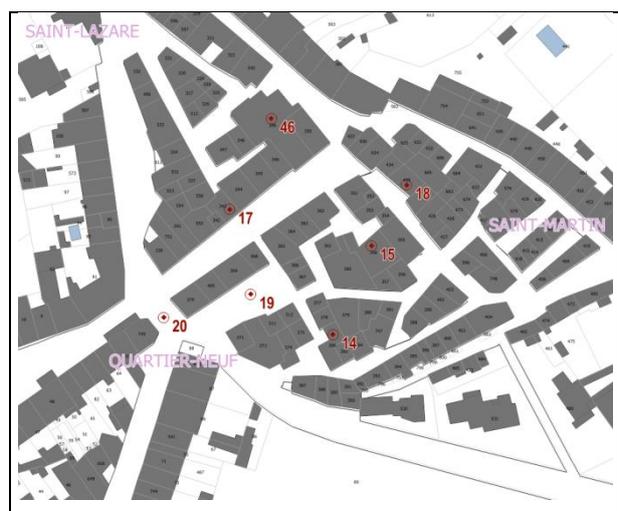


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
18	C 430	L'écusson de la maison Lombard	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
19	Place de la Victoire	Le monument aux Morts	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
20	C 88 et VP	Les Quatre chemins (pont bascule et bancs)	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017

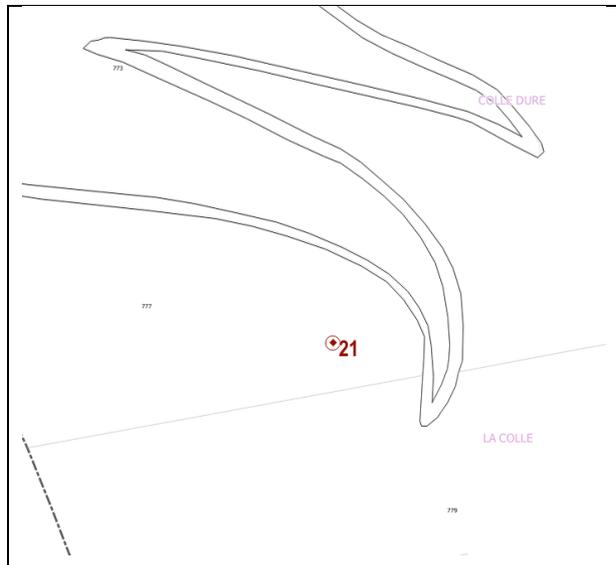


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
21	D 777	Les sculptures monumentales du « Rêve de l'Oiseau »	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017

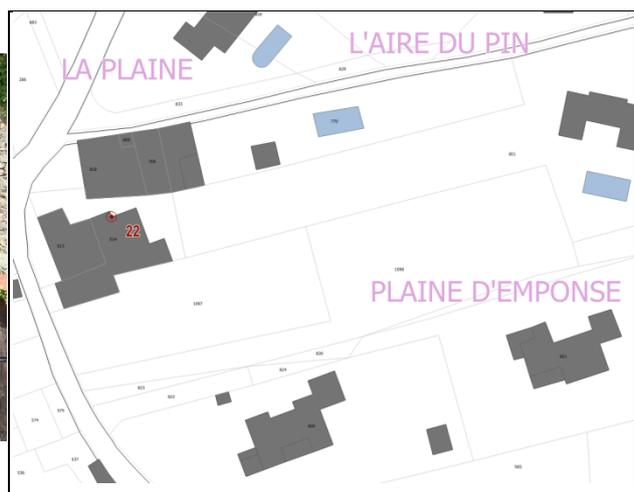


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
22	B 810	Les caves Auméran	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017

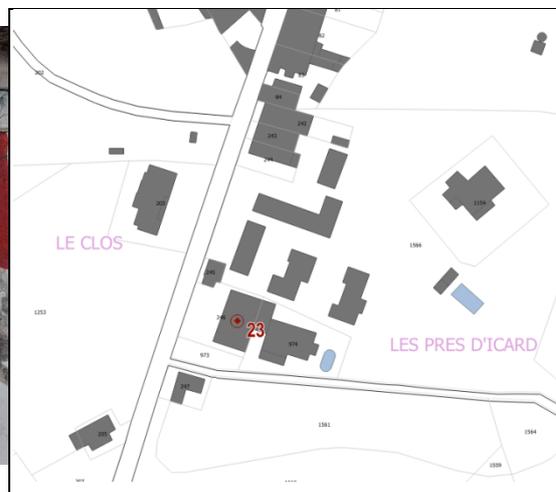


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
23	D 246	La Façade de la Cave des Maures	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
24	D 1331	La cave Coopérative	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017

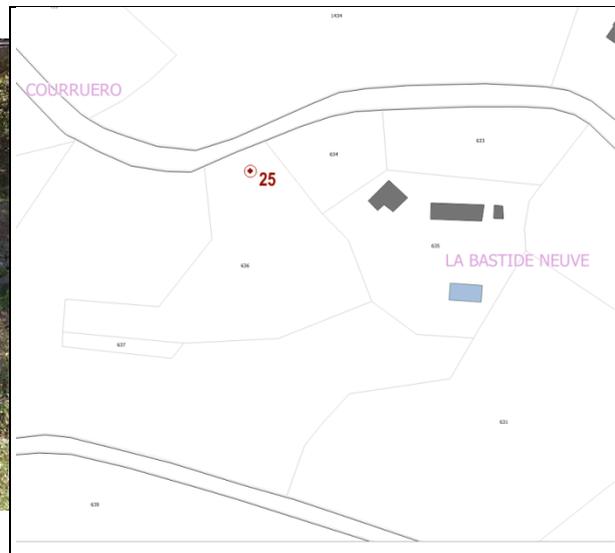


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
25	G 842	Le mur en pierre du Domaine de Courruéro	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017

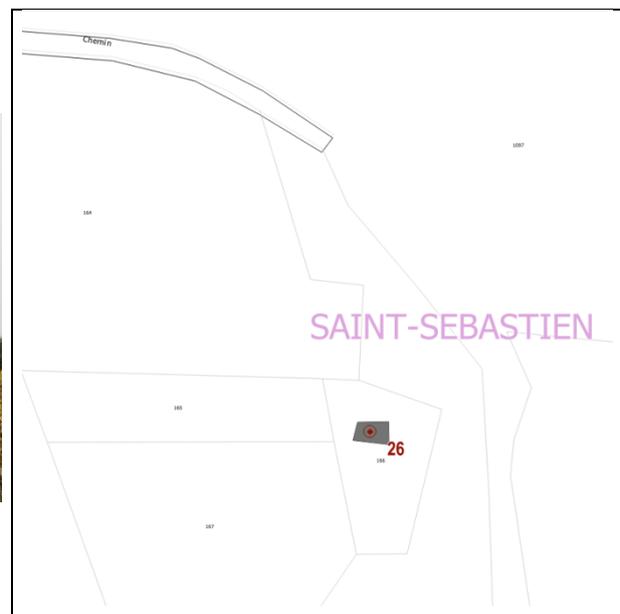


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
26	G 166	Bergerie quartier Saint Sebastien	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017

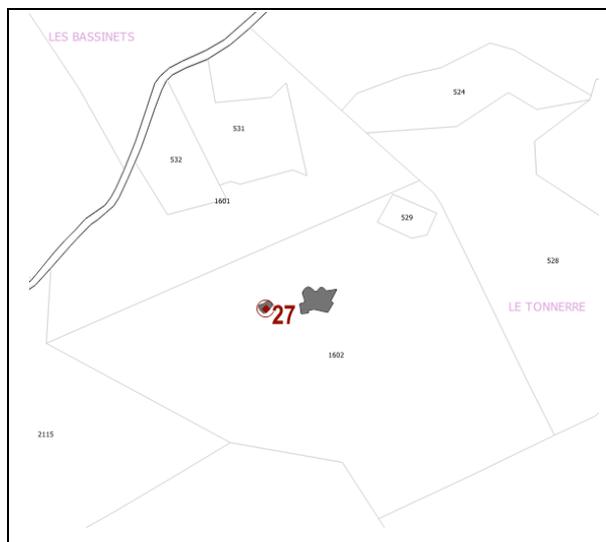


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
27	A 1602	Moulin du Tonnerre	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017

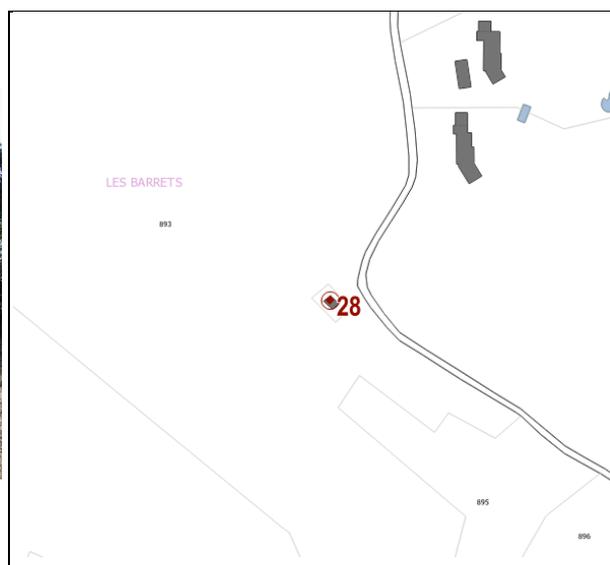


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
28	A 894	Le cabanon du Prunier	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
29	A 568	Le cabanon des Bassinets	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle

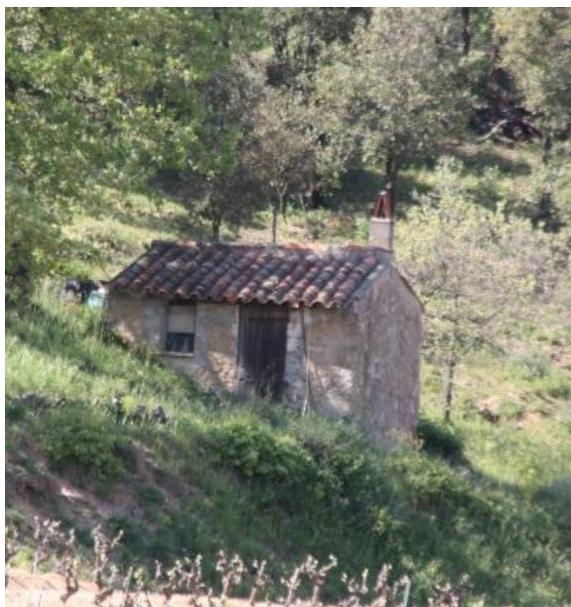
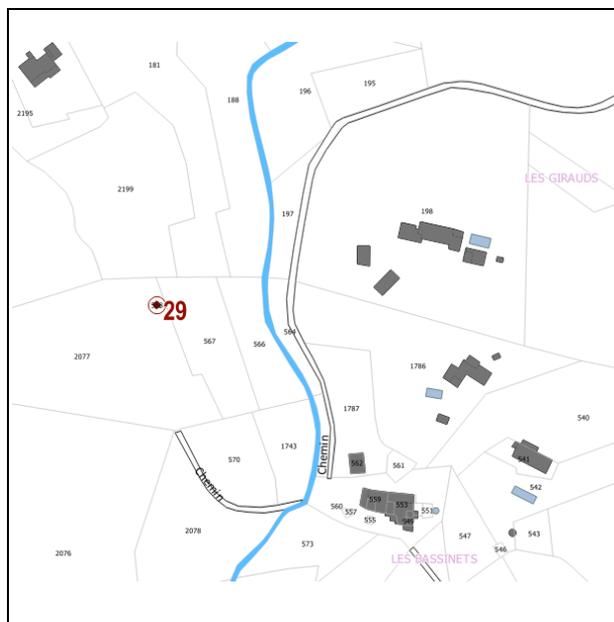


Photo 2017



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
30	G 382	Le cabanon de Prat Bourdin	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
31	D 572	Cabanon des Brugassières	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
32	D 573	Mur en pierre Brugassières	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017

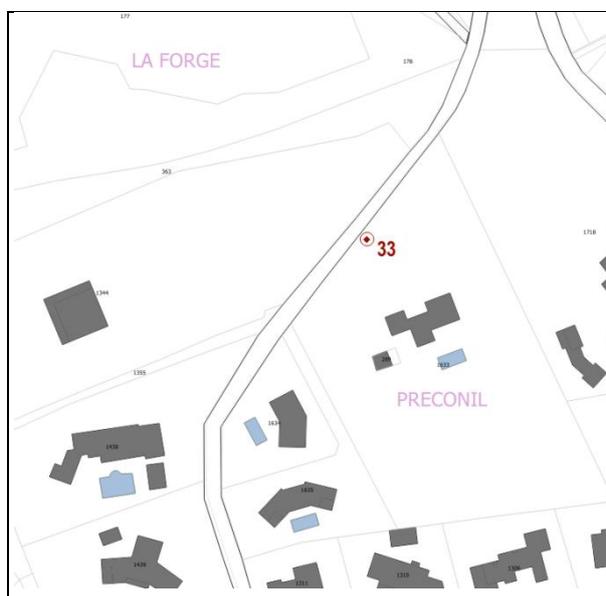


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
33	D 1633	Mur en pierre chemin du Préconil	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017

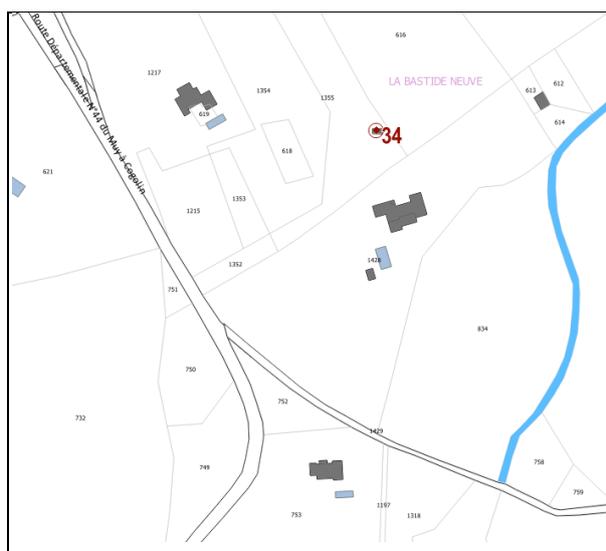


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
34	G 617	Le cabanon de la Bastide Neuve	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
35	D 697 et D 698	Cabanon des Marquets et son bosquet	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017

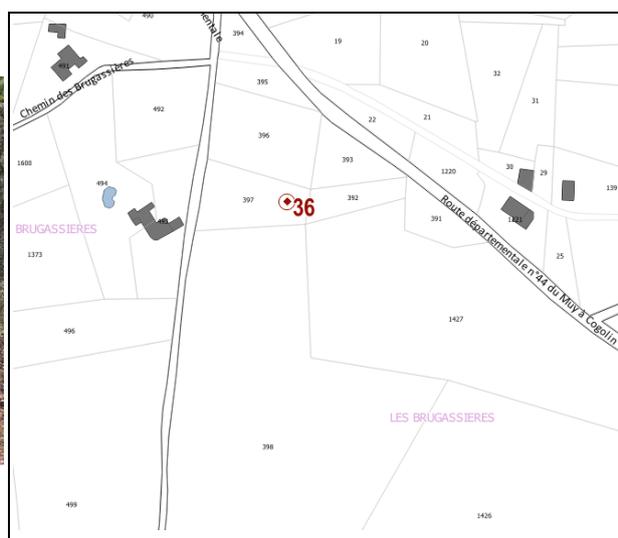


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
36	G 397	Bergerie ruine RD44	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
37	F 1251	La Tour du Prés d'Icard	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017

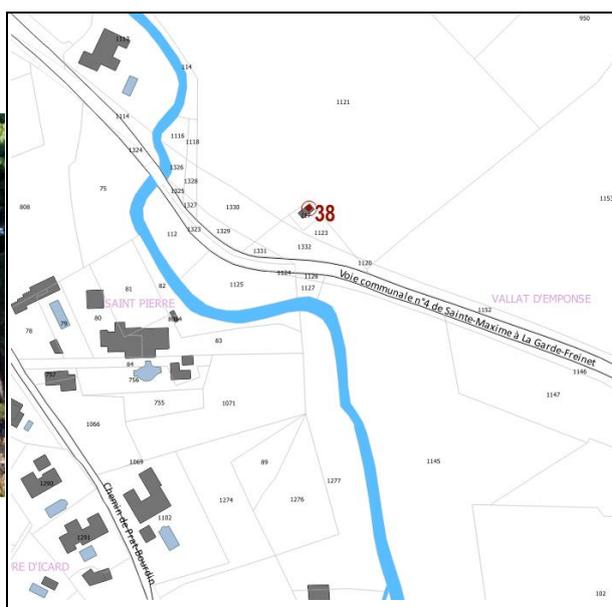


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
38	F 117	Cabanon du Vallat d'Emponse	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
39	C 33	Le Cabanon Cardenille	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
40	A 1540	Le Cabanon des Lions	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
41	A 1405	Mur en pierre du Vernet	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle

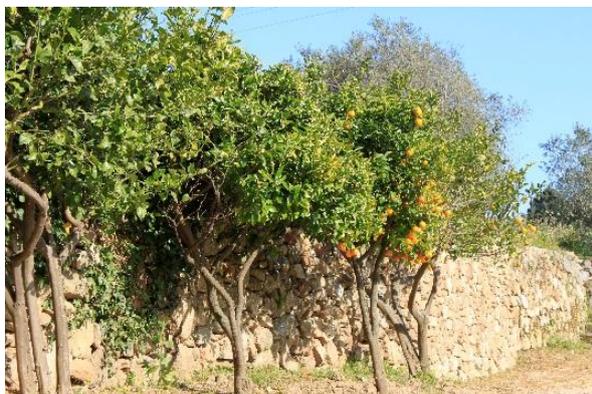
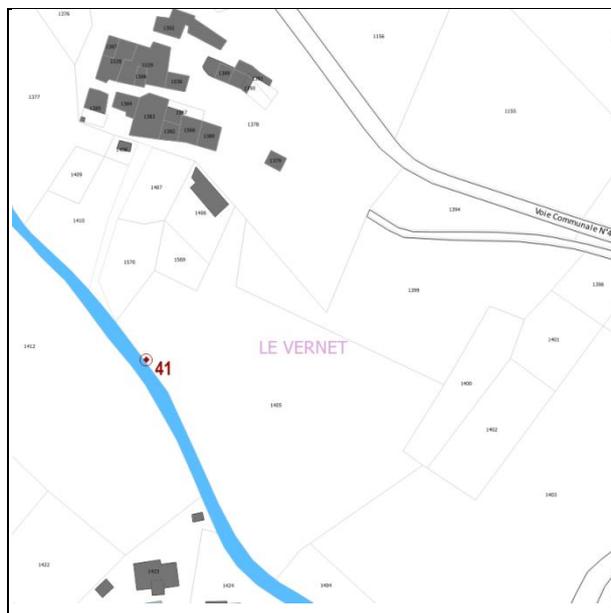


Photo 2017

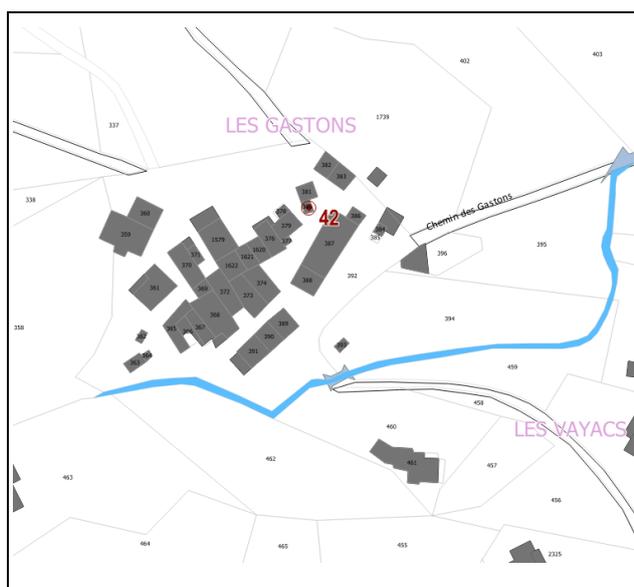


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
42	A 380	Le pigeonnier des Gastons	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017

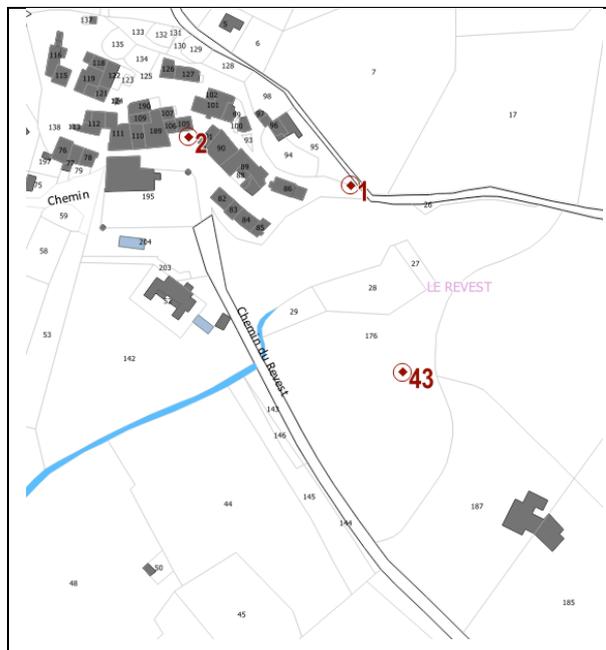


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
43	H 176	La vierge du Revest	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017

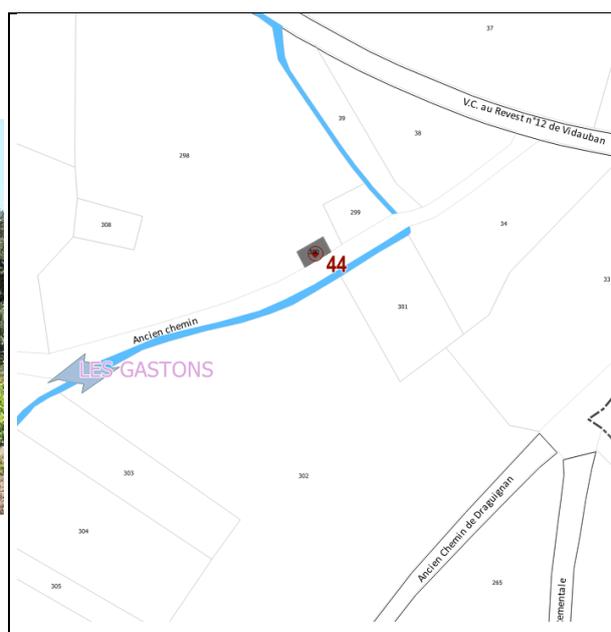


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
44	A 300	La chapelle des Chênes	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
45	C 319	La chapelle Saint Pierre	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle

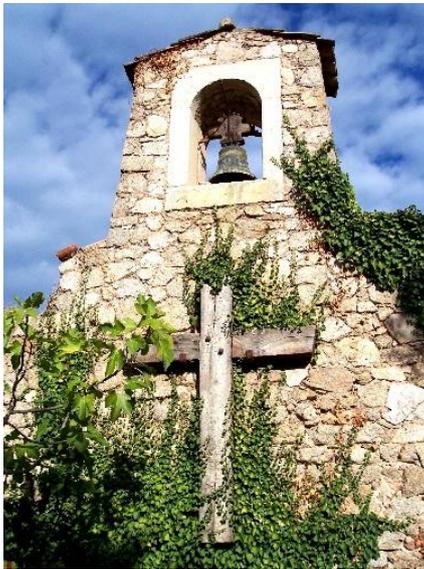


Photo 2017



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
46	C349	L'église Saint Martin et le Clocher	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Cadastre 2017

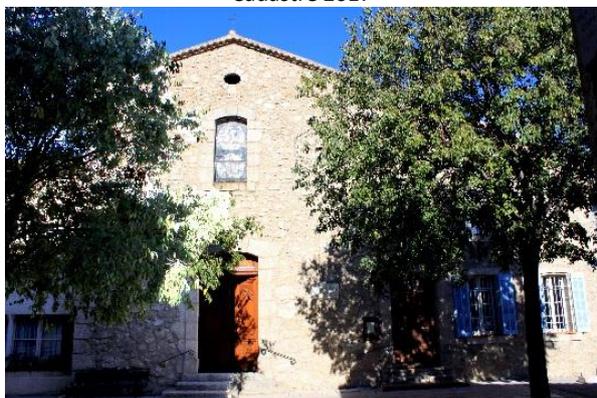


Photo 2017

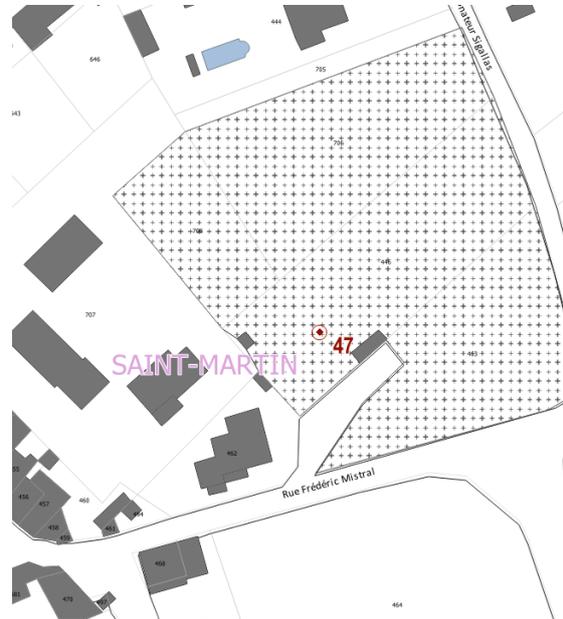


Photo 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
47	C 446	Les tombeaux anciens du cimetière Saint Martin	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017



Cadastre 2017

Puits et Fontaines

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
1	H 100	La fontaine du Revest	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle
2	H138	Le Puit du Revest	



Photo 2017

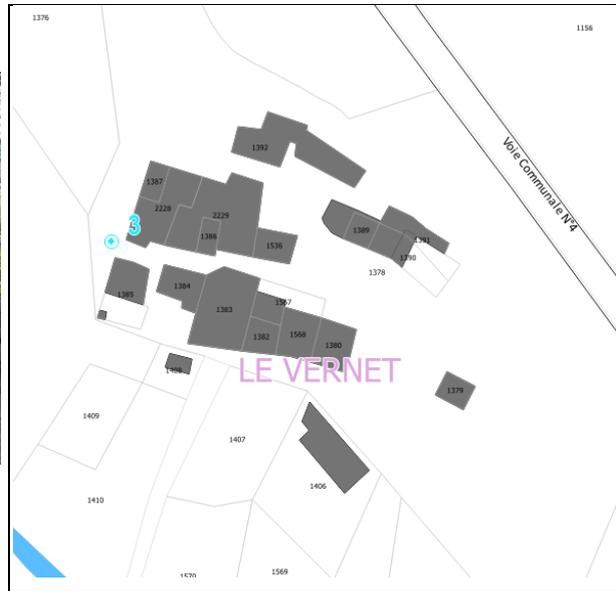


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
3	DP	La fontaine du Vernet	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017

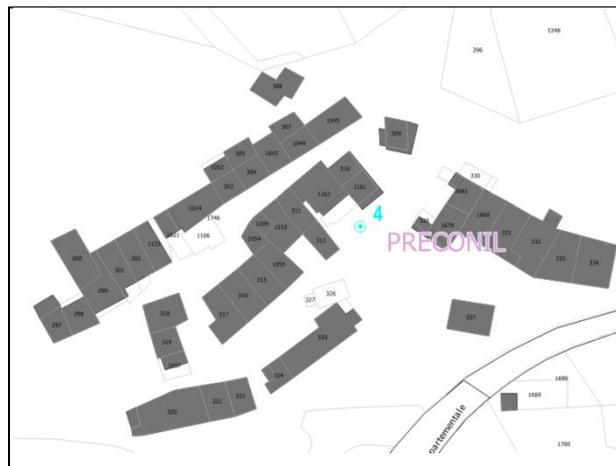


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
4	D 1746	La fontaine du Préconil	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
5	D 562	Fontaine des Brugassières	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
6	VP	La fontaine de la rue du Sénateur Sigallas	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
7	Place des Anciens combattants d'Afrique du Nord	La fontaine de la Place	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
8	DP	La fontaine à roue de la rue Jean Jaurès	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
9	Domaine Public	La fontaine à roue d'Emponse	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
10	B 20	Le lavoir de Vallauri	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
11	G26	Le puits du hameau de Prat Bourdin	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017

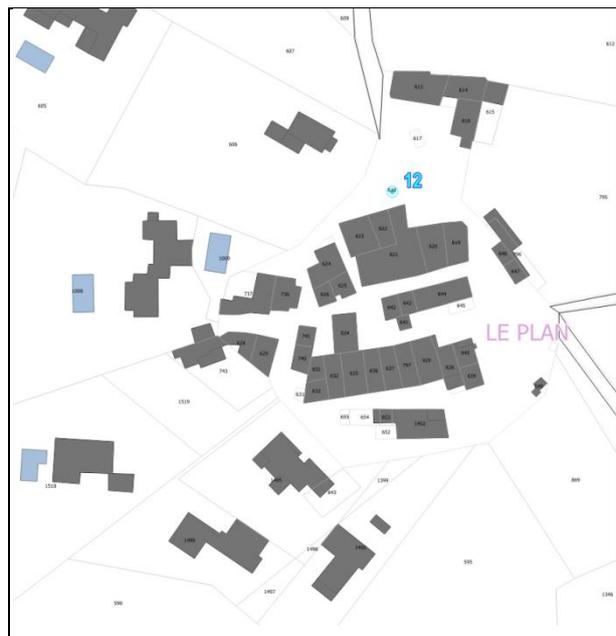


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
12	F 618	Le puits du hameau du Plan	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017

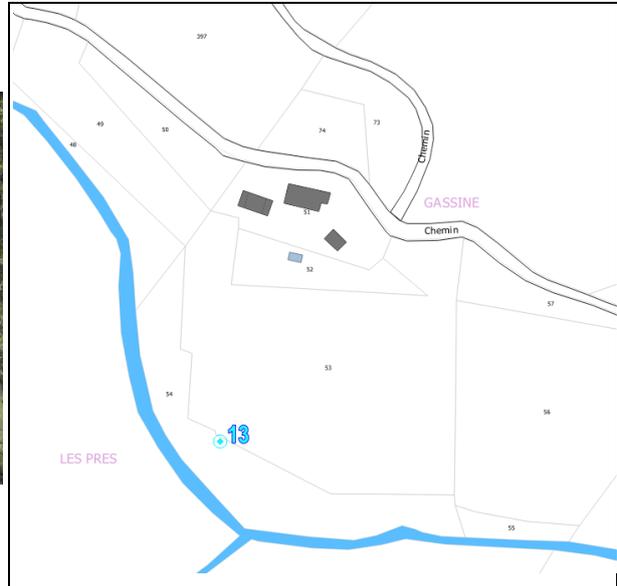


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
13	E 54	Le puits route des Prés et son mûrier	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017

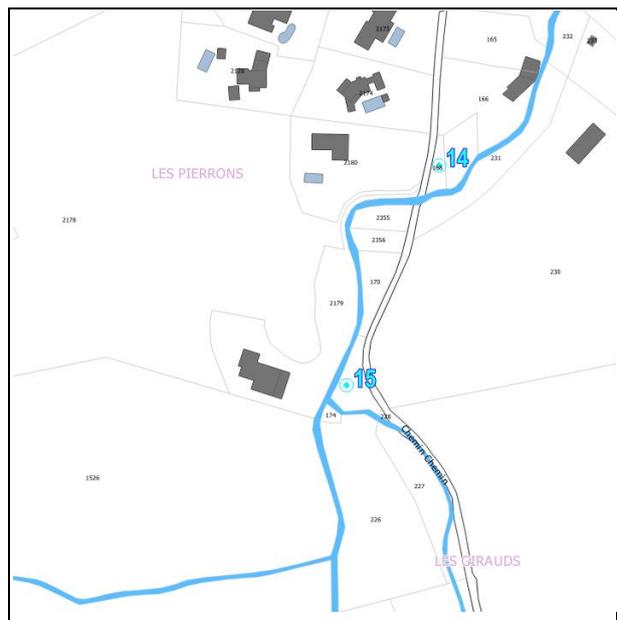


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
14	A 168	Le puits des Pierrons	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017

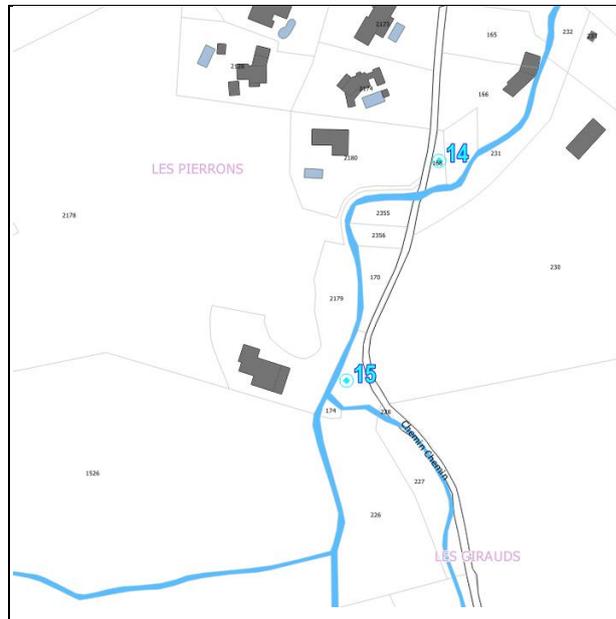


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
15	A 173	Bassin des Pierrons	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017



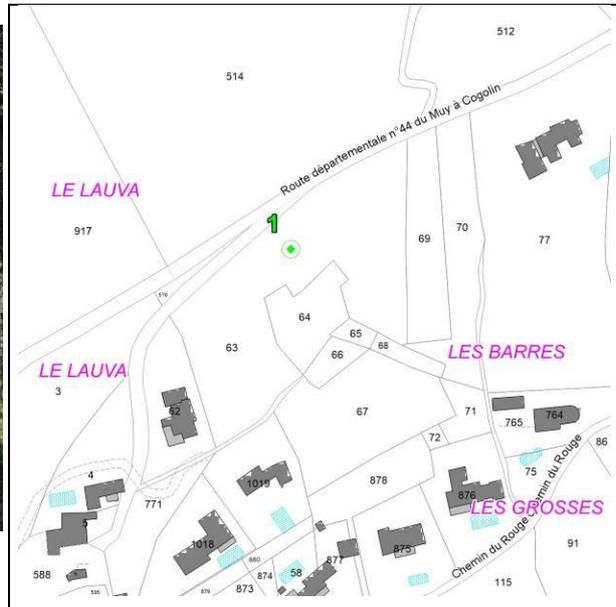
Cadastre 2017

Élément du patrimoine naturel

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
1	B 63	Le chao granitique de Vallauri	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017

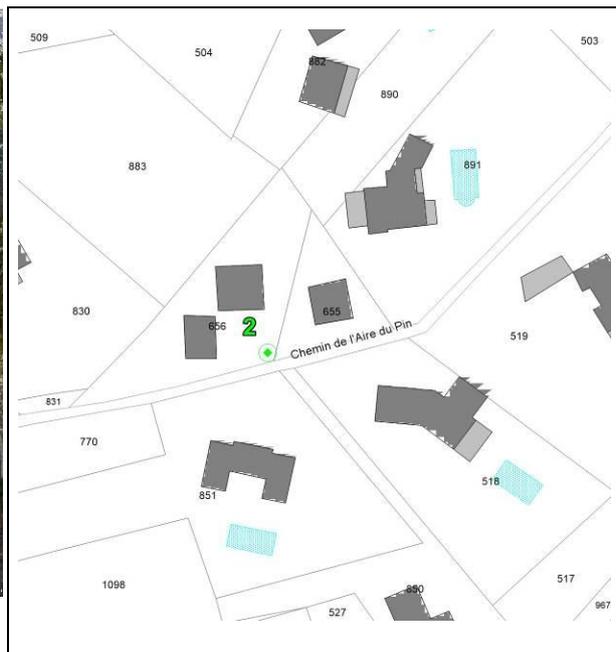


Cadastré 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
2	B 656	Les chênes de l'Aire du Pin	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017



Cadastré 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
3	Entre F 1476 et G 98	Le trou d'eau des Gorgues	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017

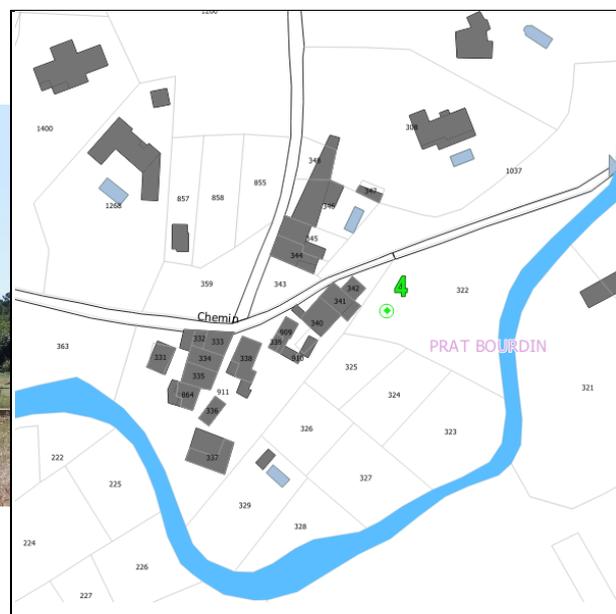


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
4	G 322	Le platane de Prat Bourdin	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017



Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
5	VP devant F 613	Figuier du Hameau du Plan	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017

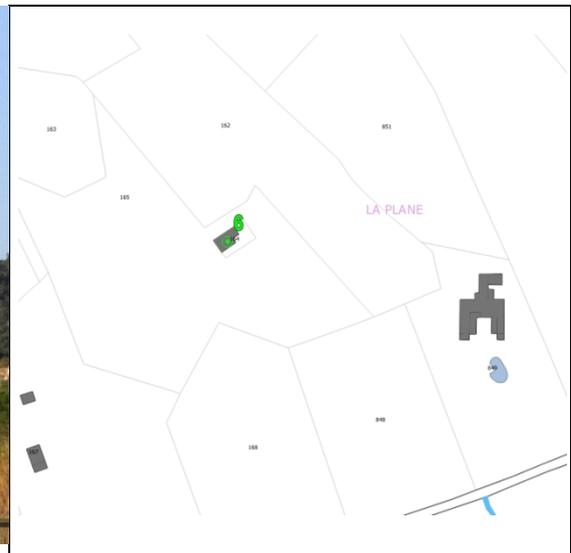


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
6	F 164	Platane du cabanon La Plaine	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017

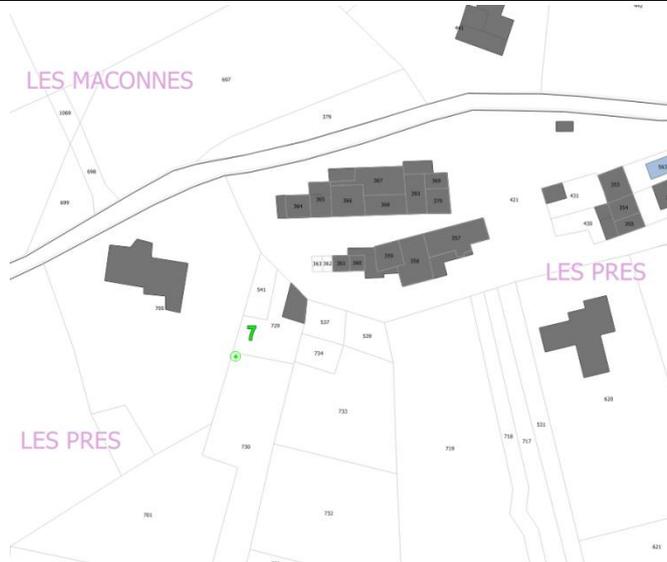


Cadastre 2017

n° sur le plan	Parcelle(s) cadastrale(s)	Description sommaire	Prescriptions
7	F 730	Platane du Hameau des Prés	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo 2017



ANNEXE N°4 : LISTE DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION POUR DE L'HABITATION

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitation, désignés par le règlement du Plan Local d'Urbanisme, sont les suivants :

N°	Objet / photo	Localisation / référence cadastrale
1	Bergerie quartier La Tour 	F 338
2	Bâtiment agricole route du Plan 	F 309
3	Le grand cabanon du Jas	F 1084 et F 424
4	Bâtiment agricole Les Conques 	B 445 - 446 - 447
5	Bergerie Vallat d'Emponse 	F 108

N°	Objet / photo	Localisation / référence cadastrale
6	La bergerie de Prat Bourdin 	G 305
7		A549
8		G1247, 1246
9		D160
10		F522, 523
11		F515, 516, 517
12		A1074
13		G1441
14	Cabanon de la plane 	F164
15		G1177
19		A562
16	Bergerie quartier Gassine	Eg8

Ces bâtiments sont désignés sur le document règlementaire graphique du PLU comme ci-dessous :



Bâtiments pouvant changer de destination

A condition de respecter les prescriptions générales énoncées ci-dessous et de ne pas porter atteinte à l'économie agricole, des travaux ayant pour objet le changement de destination de ces bâtiments peuvent être autorisés.

Prescriptions générales à l'ensemble des bâtiments agricoles identifiés :

Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.

Les travaux sur 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, modénature, composition de façade, 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 (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites) ;
- de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs ;
- de préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable ;
- 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 adaptés ;
- de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille...) ;
- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...) qui forme en ensemble cohérent avec le bâti ;
- de prévoir un traitement des accès cohérents avec le site ;
- d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.

ANNEXE N°5 : CAUE : Fiche conseil : devanture commerciales

FICHE CONSEIL : DEVANTURES COMMERCIALES

Recommandations pour une meilleure intégration des devantures commerciales

Ce dossier établit un ensemble de règles concernant le traitement des façades commerciales (composition, devantures, enseignes, climatiseurs, store...) de façon à conserver et mettre en valeur le caractère historique et architectural d'un centre ancien tout en prenant en compte les nécessités de l'activité commerciale.

Introduction

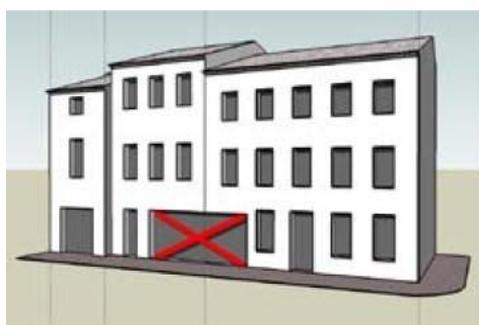
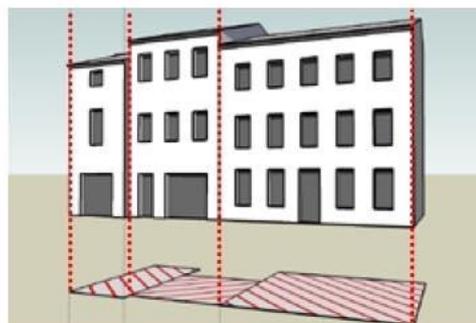
Si la qualité du paysage de nos villes résulte de choix à l'échelle du territoire communal (plan d'urbanisme, voirie...), elle dépend également du traitement dans le détail de chaque rue, de chaque immeuble, de chaque commerce. Ce dossier s'est donc attaché à révéler les lignes structurant le paysage urbain (la trame parcellaire, la hauteur des niveaux) pour assurer une bonne intégration à l'échelle d'une rue. Il aborde également la structure de l'immeuble et les principes de composition de façade pour déterminer la position et la proportion de nouvelles ouvertures à créer. Enfin, il précise le traitement des devantures et les aménagements liés aux commerces (les enseignes parallèles, les enseignes "drapeau" ...).

Respecter la structure du paysage urbain

a) la trame parcellaire

L'esthétique d'une rue découle du plan parcellaire qui définit une trame verticale correspondant aux limites de chaque immeuble.

Afin de préserver la structure du paysage urbain, il convient de respecter ce rythme vertical en conservant les dispositions propres à chaque immeuble (la hauteur des niveaux, le rapport entre les pleins et les vides de la façade, la proportion des ouvertures, le choix des couleurs et matériaux).



Exemple à éviter : Dans le cas d'un commerce situé sur deux parcelles mitoyennes, le percement d'une vitrine continue, et indépendante de la composition de chaque immeuble bouleverse la structure du paysage urbain.

Exclure les vitrines à cheval sur deux parcelles.
 Exclure les enseignes filant sur plusieurs immeubles.
 Exclure la mise en couleur des façades ne respectant pas la trame parcellaire.

b) la hauteur du rez de chaussée commercial

Chaque immeuble a une hauteur de rez-de-chaussée propre qui varie selon l'importance du bâtiment ou son époque de construction et participe à l'esthétique d'une rue.

Cette hauteur, mesurée entre le sol du rez de chaussée et du niveau supérieur, doit être respectée de façon à conserver la lisibilité de la structure de chaque immeuble.

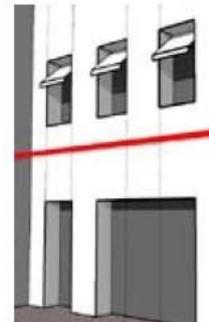


Exemple à éviter : Dans les centres historiques, la réalisation de devanture sur deux niveaux crée un impact visuel très fort en raison notamment de l'importance et de la proportion du percement inadaptés à la composition de la façade.

Exclure les vitrines à cheval sur deux niveaux.
Exclure les devantures montant jusqu'à l'appui de fenêtre de l'étage.

Dans le cas d'un commerce sur plusieurs niveaux, des stores simples aux fenêtres de l'étage peuvent permettre d'identifier le commerce en utilisant la couleur de la devanture ou en prévoyant une inscription sur le lambrequin. Conserver les volets.

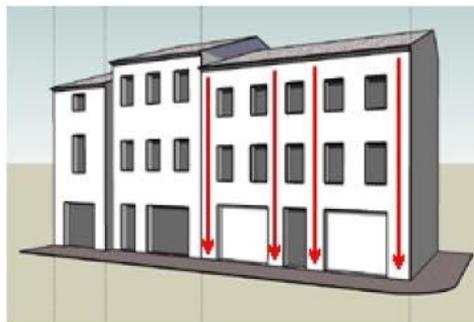
Cette possibilité est interdite si le niveau ne correspond pas à un commerce.



c) la structure de l'immeuble

Avec l'évolution des techniques de construction, les modifications de commerces entraînent souvent une augmentation des parties vitrées et une diminution des supports. Ceux-ci étaient dimensionnés pour recevoir le poids des étages supérieurs.

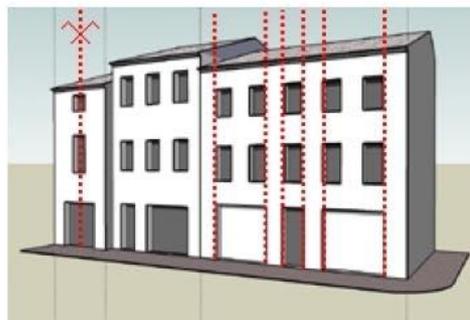
Afin d'éviter que l'immeuble ne repose sur un " vide ", il est recommandé de conserver au maximum les parties maçonnées formant support et participant à l'équilibre apparent de l'immeuble (conservation des descentes de charge du sol à l'égoût de toiture).



d) la composition de la façade

Dans le cas de nouveaux percements, ils devront se faire en prenant en compte la composition générale de la façade en s'alignant sur les ouvertures des étages supérieurs ou en les disposant suivant le même axe.

Dans le cas de bâtiments remarquables, il pourra être imposé de conserver les baies anciennes. Ne pas masquer ni détruire les éléments de décor des bâtiments.



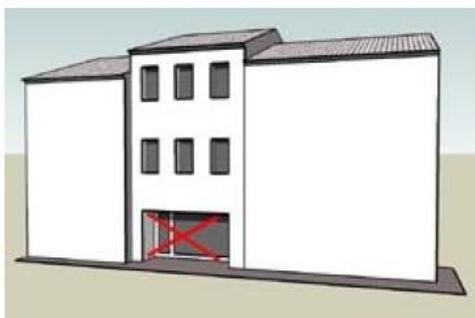
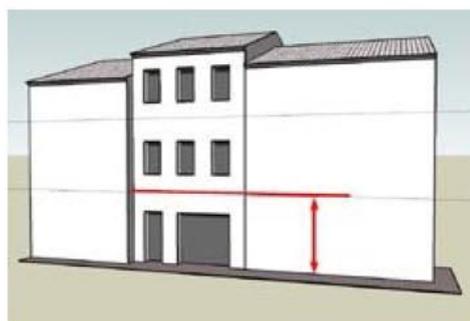
e) les parties à usage d'habitation

Afin d'éviter la dissémination des installations sur la façade, l'ensemble des éléments nécessaires au commerce (y compris enseignes, climatiseur, potence...) devra être installé dans les limites de la hauteur du rez-de-chaussée de l'immeuble concerné.

Il convient également de conserver la porte palière indépendante de l'entrée du commerce pour accéder aux étages.

Exclure toute publicité au-dessus du rez-de-chaussée.

Exclure les enseignes ou calicots sur les garde-corps de balcon.



Exemple à éviter : La suppression de la porte pour accéder aux étages d'habitation (ou son intégration à la devanture) augmente le " vide " du rez-de chaussée et entraîne une déstructuration de la façade de l'immeuble.

L'accès aux étages d'habitation doit être dissocié du commerce.

f) le traitement des murs apparents

Les murs apparents doivent avoir le même aspect que la façade dans son ensemble (couleur et matériaux).



Exemple à éviter : Par effet de mode, certains commerces ont habillé les murs apparents de façon à imiter des façades traditionnelles sans rapport avec la structure ou avec les parties supérieures de l'immeuble (imitation des façades à pans de bois, en briques, en pierre...). Il convient dans ce cas de supprimer l'ensemble du placage et de restituer l'aspect du mur d'origine.

Exclure tout pastiche ou placage de " faux " matériaux.

Les différents types de devantures

a) Les devantures en feuillure

La devanture en feuillure, installée dans l'épaisseur du mur, est préférable à la devanture en applique parce qu'elle permet de conserver les maçonneries apparentes (lorsque leur aspect le justifie) de chaque côté des vitrines et préserve ainsi la structure apparente de l'immeuble.



Principes de base :

L'ensemble des menuiseries est positionné au nu intérieur de la façade ou en respectant le même retrait que les fenêtres des étages (cette disposition permet d'obtenir une ombre portée équivalente pour l'ensemble des percements de la façade). Les portes ou vitrines doivent s'inscrire dans des ouvertures existantes ou en respectant la composition de la façade (alignement sur les ouvertures des étages supérieurs ou suivant le même axe, proportions en harmonie avec les percements existants), les matériaux recommandés sont le bois ou le métal (exclure le PVC), les couleurs doivent être choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte du fond de façade et celle des volets,

b) Les devantures en applique

La devanture en applique est constituée d'un coffrage menuisé en saillie par rapport au nu de la façade. Elle forme un écran partiel sur le rez de chaussée et permet de masquer les défauts ou irrégularités d'une façade. Apparue au XIX^e siècle, elle était réalisée par des ébénistes en harmonie avec l'architecture de la façade tant au niveau des proportions que des détails de moulurations : **ce choix de devanture doit être cohérent avec le style de l'immeuble ou du quartier.**



Principes de base :

L'ensemble des menuiseries et mouluration est réalisé en bois peint (l'utilisation de métal, PVC ou verre est exclu pour l'entablement, les jambages ou le soubassement). L'ensemble de la devanture en applique ne doit pas être en saillie de plus de 20cm par rapport au nu extérieur de la façade. Le mur de façade doit rester apparent sur 50cm minimum de largeur de chaque côté de la devanture, et de chaque côté de toute ouverture indépendante du commerce (porte palière, fenêtre...). La devanture ne doit pas interrompre un décor de façade, couvrir un encadrement ou un chaînage d'angle en pierre. Les teintes utilisées doivent être des couleurs sobres et foncées (exclure les couleurs criardes ou les couleurs trop contrastées telles que le blanc et le noir).

c) Les devantures originales

Certaines devantures de conception originale font partie de notre patrimoine, en tant que témoignage d'une époque ou d'une activité et nécessitent d'être restaurées selon leurs dispositions d'origine.

b) L'enseigne perpendiculaire (ou enseigne drapeau) :

L'enseigne " drapeau " permet d'identifier un commerce lorsqu'on se situe dans l'axe d'une rue ou à l'angle d'un îlot. Cette identification, qui se fait à une distance plus importante que l'enseigne parallèle, nécessite un graphisme clair et un visuel sobre.

Une seule enseigne drapeau est autorisée par commerce (lorsque le commerce se situe à l'angle d'un îlot, une deuxième peut être tolérée).

Leur taille et leur position doivent être étudiées pour ne pas masquer les installations des commerces voisins.

Dispositions à respecter :

La position de l'enseigne drapeau :

L'enseigne drapeau ne doit pas dépasser les limites de la hauteur du rez-de-chaussée. En règle générale, elle est alignée horizontalement sur l'enseigne parallèle. elle est installée dans les limites de l'emprise du commerce, au plus proche d'une limite séparative en conservant un retrait de 30cm minimum par rapport à celle-ci.

Les dimensions de l'enseigne drapeau:

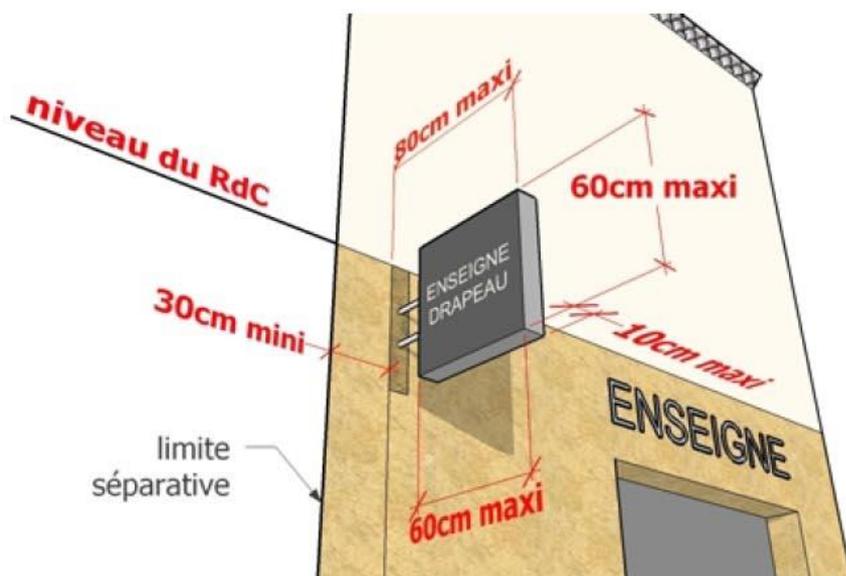
Afin d'éviter de surcharger le paysage urbain, la hauteur et la largeur sont limitées à 60cm maximum. La saillie totale de l'enseigne avec fixation par rapport au nu de la façade ne doit pas dépasser 80cm. L'épaisseur de l'enseigne ne doit pas dépasser 10cm (y compris fixation).

La fixation de l'enseigne drapeau:

L'enseigne drapeau est fixée sur le mur de façade, de préférence suspendue à une potence. les éléments de fixation doivent être le plus fin possible et leurs dispositions étudiées pour ne pas interrompre un élément de décor de la façade (une corniche par exemple). Exclure toutes fixations sur un balcon.

L'éclairage de l'enseigne drapeau:

L'enseigne drapeau est éclairée de préférence en lumière indirecte par un spot discret exclure les boîtiers dont le fond est lumineux : seuls les lettres et motifs peuvent être lumineux (à la façon des enseignes réalisées dans une plaque de métal ajourée). Exclure les éclairages de couleur ou intermittents. Les câbles et coffrets techniques éventuels doivent être invisibles.



Cas des enseignes " historiques " :

Ce type d'enseigne a fait de tout temps l'objet de recherches esthétiques : certaines sont parvenues jusqu'à nous et font preuve d'une maîtrise artisanale ou d'un sens de la communication qui justifie de les conserver et de les restaurer selon leurs dispositions d'origine.

Les éléments complémentaires de la devanture

a) La fermeture

La fermeture anti-effraction doit être le plus discret possible et laisser la vitrine visible lorsque le commerce est fermé. Elle est de préférence assurée par des vitrages feuilletés type SECURIT.

cas de volets roulants de protection :

Ils seront installés à l'intérieur des locaux, derrière le vitrage, le coffre de volet roulant en saillie est interdit, le rideau descendu ne doit pas être opaque (utilisation de rideau métallique ajouré, micro-perforé, à mailles)

cas des devantures en applique :

De façon à respecter le principe des modèles de devanture en applique, il peut être autorisé :

- des volets en bois plein repliables dans les coffres latéraux et peints dans la teinte de la devanture,
- des panneaux en bois plein, ajustés à chaque vitrine, escamotables et peints dans la teinte de la devanture.

cas de grilles de protection :

Elles seront réalisées en ferronnerie, de dessin traditionnel à barreaudage vertical.

b) Les stores

Les protections extérieures contre le soleil ou la pluie doivent être repliables ou amovibles. Leur teinte doit être choisie en harmonie avec l'ensemble de la façade.

Les stores seront réalisés en tissu mat, de couleur unie et de forme droite. La largeur d'un store est limitée à la largeur de la baie qu'il doit protéger (dans le cas d'une devanture avec plusieurs vitrines, chaque baie aura un store indépendant). Le lambrequin sera limité à 20cm de hauteur, seule l'inscription de la raison sociale de l'activité sur le lambrequin du store est autorisée. Exclure les stores rigides type " corbeille " ou en caisson fixe. Exclure les stores à rayures ou à motifs.

c) Les climatiseurs

En raison de leurs dimensions, les climatiseurs installés en saillie sur une façade créent un impact fort à l'échelle d'une rue. Leur implantation doit être étudiée pour s'intégrer au paysage urbain.

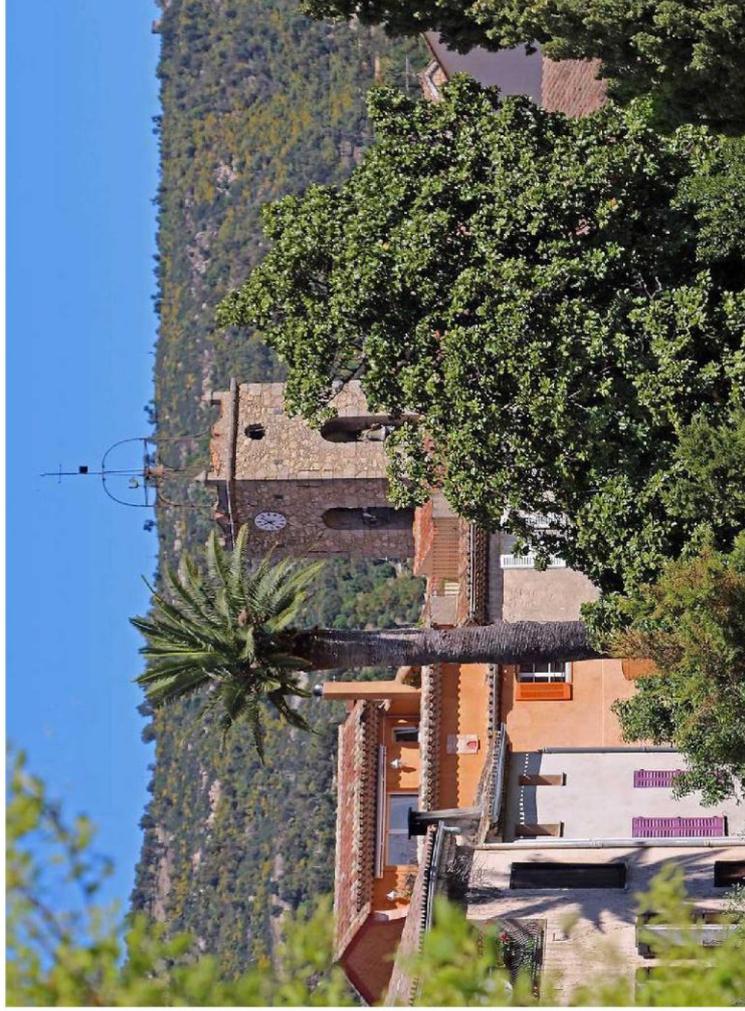
La pose de climatiseur en saillie sur les façades est interdite. Le climatiseur peut être encastré, sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade : l'appareil est alors dissimulé derrière un panneau à persiennes pour en assurer la ventilation. Le climatiseur peut être installé dans un endroit non perçu depuis l'espace public (cour intérieure, pose en toiture derrière une cheminée...).

d) Les autres éléments en saillie

Les auvents, marquises, casquettes en béton et autres ouvrages en saillie ne sont pas autorisés.

ANNEXE N°6 : CAUE : Palette chromatique

LE PLAN DE LA TOUR



Coloration de l'enduit

Le village du Plan de la Tour présente des traces chromatiques d'anciens badigeons. Par manque d'entretien, beaucoup de façades ont perdu leur enduit. Cependant, les quelques traces mettent en évidence une pratique colorée qui permet de rythmer les rues du village en mettant en évidence le parcellaire.

En secteur diffus et dans les hameaux, on privilégiera les tons de terre et de sable naturel en harmonie avec le grand paysage. Les tons pastel seront utilisés avec parcimonie. Le bâti isolé sera traité avec des teintes terre.

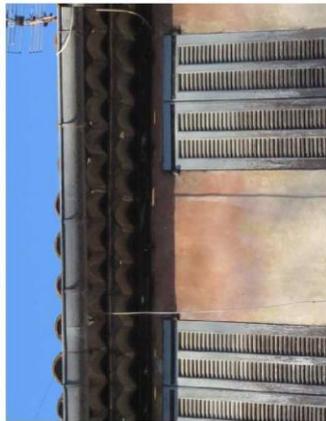
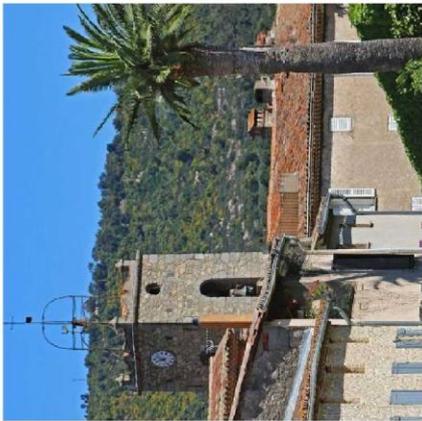
Les teintes plus soutenues pourront être appliquées uniquement dans le centre ancien, pour donner une ambiance colorée et animer les ruelles.

Dans tous les cas, on essaiera de retrouver la teinte d'origine des façades. On évitera de marier des teintes trop soutenues ou saturées entre elles (façades et contrevents). Chaque parcelle devra être différenciée dans le choix des teintes et le ravalement sera réalisé jusqu'en pied d'immeuble.

En principe, les façades étaient destinées à être enduites. **La qualité de matière et de couleur des enduits traditionnels provient avant tout de l'emploi exclusif de chaux grasse et de sable local.** Parfois, on rajoutait un peu de tuiles et tuileaux écrasés et pulvérisés. Les enduits les plus achevés étaient lissés à la truelle et badigeonnés. Ces enduits ne sont jamais parfaitement dressés et suivent les imperfections du mur. Leurs surfaces ondulent et donnent ainsi une impression de vie. Ce détail n'est pas sans importance aujourd'hui quand il s'agit de le restaurer. Un enduit lissé à la truelle sera à privilégier, un enduit stuccé sur un édifice érodé par le temps n'est pas adapté. **Les enduits, leur matière et leur teinte, sont d'une importance capitale pour la protection des maçonneries et pour l'aspect du village. Il est souhaitable de les réaliser suivant la mise en œuvre traditionnelle afin d'éviter la monotonie et le mauvais aspect des revêtements contemporains.**

Sur le bâti ancien antérieur à 1950, l'usage de la chaux est primordial pour des questions techniques en rapport avec le comportement et la compatibilité avec les matériaux qui composent les constructions traditionnelles. Elle est aussi liée à des considérations esthétiques du point de vue du patrimoine et de sa mise en valeur. Au plan de la finition, de la coloration ou encore du vieillissement, la chaux apporte aux parements des qualités incomparables. Le badigeon de chaux en finition permet d'obtenir une finition veloutée et nuancée qui donne des parois « vivantes ». La peinture minérale aux silicates de potassium est tolérée.

Les enduits teintés dans la masse trop riche en ciment et les peintures organiques ou organo-minérales sont à exclure dans le centre ancien, ils donneraient un aspect trop uniforme et plus plat.



1 - TEINTES TERRE

Applicables sur l'ensemble du village.
A privilégier en secteur diffus ou il est important de mettre en œuvre des teintes douces en harmonie avec la pierre structurelle et le grand paysage pour une meilleur intégration au site.

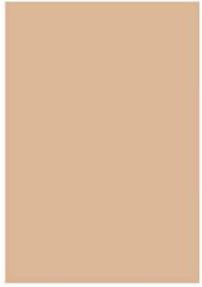
Application :
Badigeon de chaux en centre ancien.
Enduit à la chaux naturelle teinté dans la masse uniquement en secteur diffus (favoriser les enduits colorés par la terre locale).



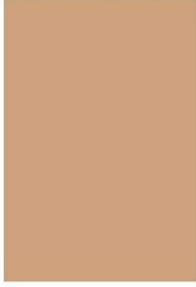
F03 - 9108K



F02 - 9089K



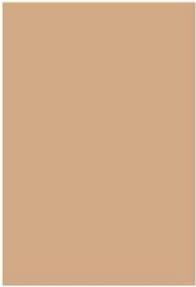
F01 - 3479



F06 - 3480



F05 - 0420



F04 - 0700



F09 - 3481 - 28 SA



F08 - 4211 - 450 SA



F07 - 0672



F12- 3762



F11 - 4212



F10 - 3483

Les teintes sont données à titre indicatif, se reporter au nuancier d'origine. Voir les équivalences en dernière page.

CAUE du VAR - Commune Commune du PLAN DE LA TOUR - Palette chromatique

3

2 - TEINTES PASTEL

Applicables sur l'ensemble du village, sauf pour le bâti isolé.

Application :
Badigeon de chaux ou peinture minérale aux silicates de potassium.

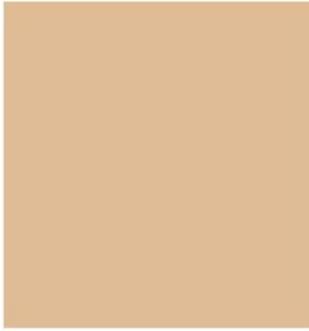
Possibilité d'enduit à la chaux naturelle teinté dans la masse uniquement en secteur diffus.



F15 - 1915 - 30SA



F14 - 0498 - 31SA



F13 - 3457



F18- 4179



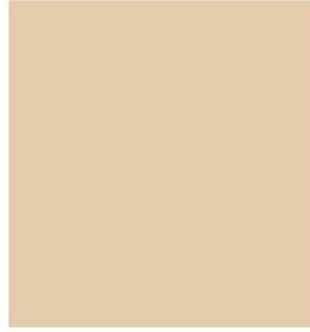
F17- 1084



F16 - 3458



F21 - 9110K



F20 - 9095K



F19 - 4174

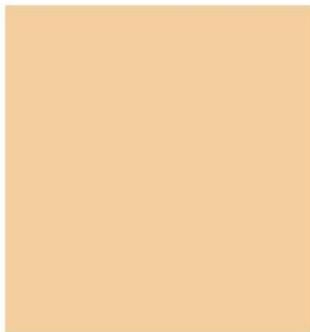
Les teintes sont données à titre indicatif, se reporter au nuancier d'origine. Voir les équivalences en dernière page.

CAJUE du VAR - Commune Commune du PLAN DE LA TOUR - Palette chromatique

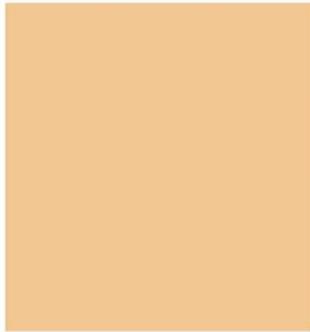
3 - TEINTES OCRE JAUNE

Applicables sur l'ensemble du village, sauf pour le bâti isolé. Les teintes F25 à F30 seront utilisées uniquement dans le centre ancien.

Application :
Badigeon de chaux ou peinture minérale aux silicates de potassium.



F22 - 0828 - 25SA



F23 - 136 - 96SA



F24 - 9053K



F25 - 3461



F26 - 3630-253 SA



F27 - 3467



F28 - 3462



F29 - 9091K



F30 - 9089K

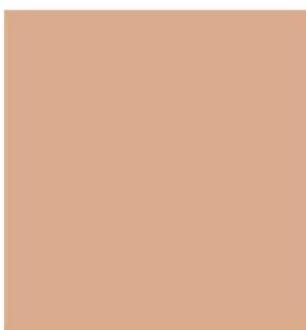
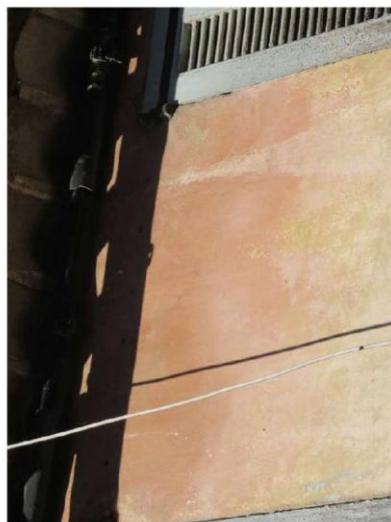
Les teintes sont données à titre indicatif, se reporter au nuancier d'origine. Voir les équivalences en dernière page.

CAUE du VAR - Commune Commune du PLAN DE LA TOUR - Palette chromatique

4 - TEINTES OCRE ORANGE/ROUGE

Applicables sur l'ensemble du village, sauf pour le bâti isolé. Les teintes F35 à F39 seront utilisées uniquement dans le centre ancien.

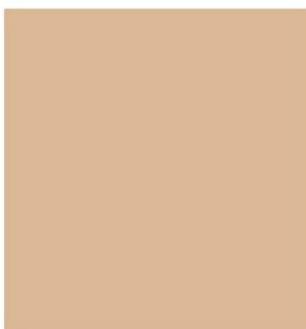
Application :
Badigeon de chaux ou peinture minérale aux silicates de potassium.



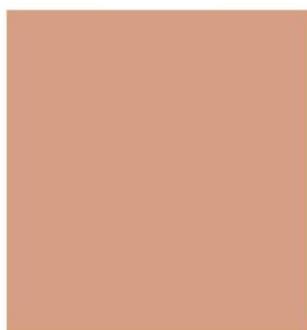
F33 - 3475



F32 - 0422



F31 - 3479



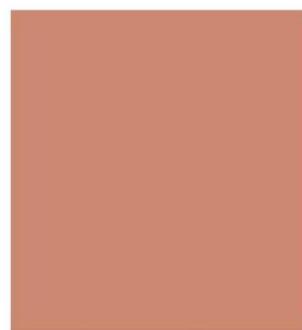
F36 - 0872



F35 - 3740 - 33SA



F34 - 0698



F39 - 3470



F38 - 3642



F37 - 3889

Les teintes sont données à titre indicatif, se reporter au nuancier d'origine. Voir les équivalences en dernière page.

CAUE du VAR - Commune Commune du PLAN DE LA TOUR - Palette chromatique

5 - TEINTES de «décor»

Pour les génôises et leur bandeau en retombée, les appuis moulurés, les encadrements et les tableaux des baies. **Ces teintes peuvent être utilisées pour les fenêtres et les portes fenêtres.**



F42 - 3486



F41- 3610



F45- 1177



F44 - 3901



F48 - 3478



F47- 9295



F51 - 9194



F40- 9097



F43 - 1064



F46 - 0811



F49 - 3489

F50 - 9135

Les teintes sont données à titre indicatif, se reporter au nuancier d'origine. Voir les équivalences en dernière page.

CAUE du VAR - Commune Commune du PLAN DE LA TOUR - Palette chromatique

6 - TEINTES CONTREVENTS & FENETRES

En cas de changement, les fenêtres et les contrevents seront changés à l'identique de l'origine en bois peint. La teinte sera harmonisée. Une seule teinte de persiennes sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes fenêtres.

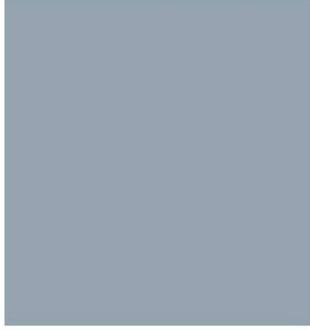
Les teintes pourront être employées également pour les ferronneries et certaines portes d'entrée.



M01 - gris uranus



M02 - bleu tahoé



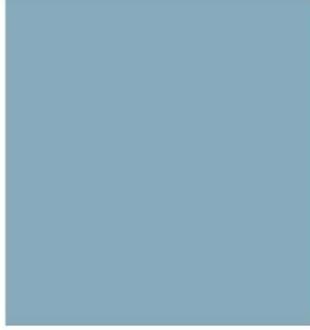
M03 - bleu gange



M04 - bleu tangany



M05 - 2013-6T



M06 - 2027-6T



M07 - bleu alor



M08 - Stone blue 86 FB



M09 - 2016-4T

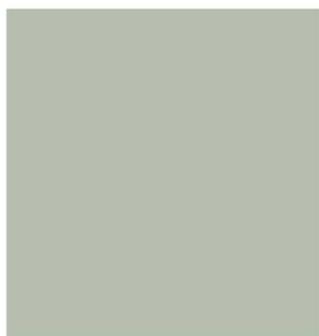
Les teintes sont données à titre indicatif, se reporter au nuancier d'origine. Voir les équivalences en dernière page.

CAUE du VAR - Commune Commune du PLAN DE LA TOUR - Palette chromatique 8

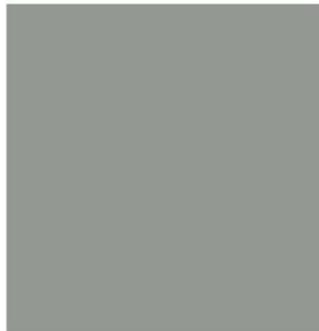
7 - TEINTES CONTREVENTS & FENETRES

En cas de changement, les fenêtres et les contrevents seront changés à l'identique de l'origine en bois peint. La teinte sera harmonisée. Une seule teinte de persiennes sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes fenêtres.

Les teintes pourront être employées également pour les ferronneries et certaines portes d'entrée.



M10 - vert télémark



M11 - vert ficus



M12 - 2022-1T



M13 - Green Blue 84 FB



M14 - dix blue 82 FB



M15 - oval room blue 85 FB



M16 - card room green FB



M17 - 2033-5



M18 - vert galane

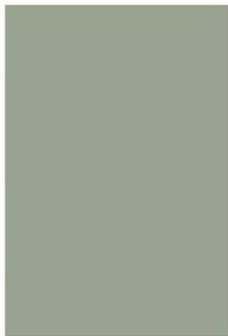
Les teintes sont données à titre indicatif, se reporter au nuancier d'origine. Voir les équivalences en dernière page.

CAUE du VAR - Commune Commune du PLAN DE LA TOUR - Palette chromatique 9

8 - TEINTES CONTREVENTS & FENETRES

En cas de changement, les fenêtres et les contrevents seront changés à l'identique de l'origine en bois peint. La teinte sera harmonisée. Une seule teinte de persiennes sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes fenêtres.

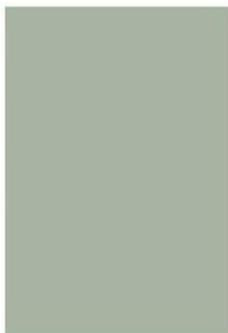
Les teintes pourront être employées également pour les ferronneries et certaines portes d'entrée.



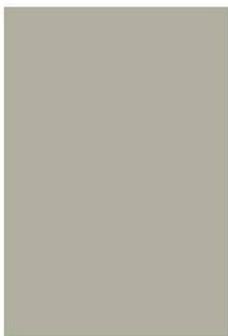
M19 - vert luzerne



M20 - brun bambou



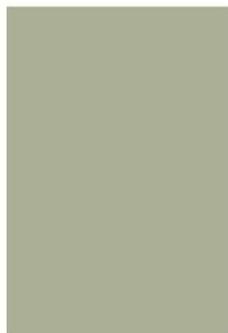
M21 - 2030-5



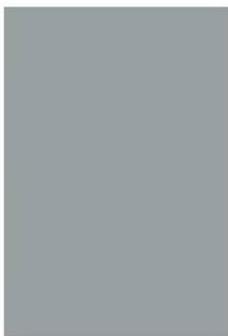
M22 - vert bourrache



M23 - brun galice



M24 - 2030-6



M25 - gris platine



M26 - brun mâconnais



M27 - 2123-2



M28 - gris windsor



M29 - 2123-5



M30 - 2124-2

Les teintes sont données à titre indicatif, se reporter au nuancier d'origine. Voir les équivalences en dernière page.

CAUE du VAR - Commune Commune du PLAN DE LA TOUR - Palette chromatique 10

9 - TEINTES PORTES et FERRONNERIES

Les portes anciennes seront impérativement conservées et restaurées. Les portes modernes seront si possibles remplacées par des portes traditionnelles en bois (suivant les modèles historiques du village). Les portes en bois noble seront cirées. Les vernis sont à exclure.



P01 - 2021-1



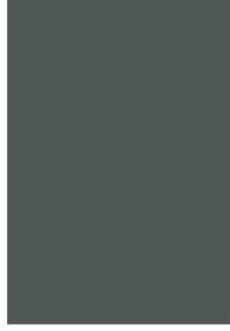
P02 - 2021-2



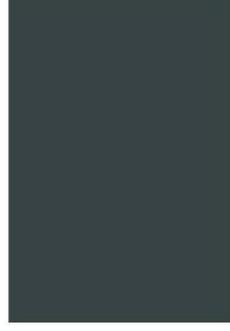
P03 - 2021-5



P04 - 2020-4



P05 - 2022-3



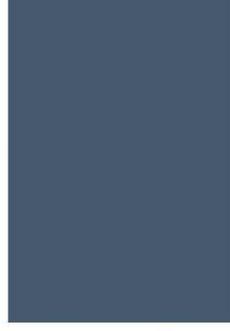
P06 - vert bronze



P07 - bleu comores



P08 - bleu madura



P09 - bleu buton



P10 - 2126-2



P11 - 2125-4



P12 - marron provence

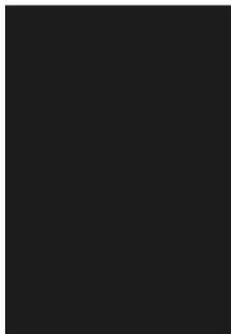


Les teintes sont données à titre indicatif, se reporter au nuancier d'origine. Voir les équivalences en dernière page.

CAUE du VAR - Commune du Plan de la Tour - Palette chromatique 11

10 - TEINTES FERRONNERIES

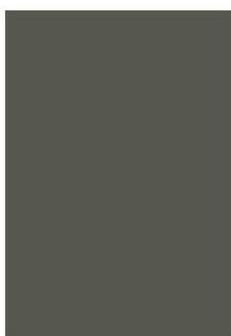
Les teintes des ferronneries doivent être utilisées en harmonie avec celles des contrevents et des portes.
Les teintes de portes peuvent servir pour les ferronneries en façades.



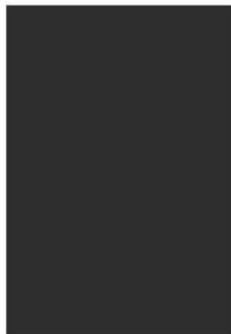
RAL 7021



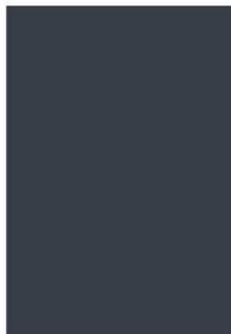
RAL 7012



RAL 7009



RAL 7022



RAL 7015



RAL 7010



RAL 7026



RAL 7016



RAL 7011



RAL 8019



RAL 7031

Les teintes sont données à titre indicatif, se reporter au nuancier d'origine. Voir les équivalences en dernière page.

CAUE du VAR - Commune Commune du PLAN DE LA TOUR - Palette chromatique 12

MISE EN SITUATION DES COULEURS



Façade F07
Décors F42
Persiennes M03

Façade F08
Décors F44
Persiennes M27

Façade F27
Décors F48
Persiennes M28

Façade F01
Décors F42
Persiennes M15

Façade F37
Décors F48
Persiennes M11

Façade F39
Décors F42
Persiennes M22

Les teintes sont données à titre indicatif, se reporter au nuancier d'origine. Voir les équivalences en dernière page.

CAUE du VAR - Commune Commune du PLAN DE LA TOUR - Palette chromatique 13

NUANCIER DU PLAN DE LA TOUR - EQUIVALENCES COULEURS

Liste des équivalences, à titre indicatif, dans des nuanciers commerciaux.

TEINTES FACADES

F01 = 3479V / 9154K
F02 = 9089K
F03 = 9108K
F04 = 0700 V
F05 = 0420 V
F06 = 3480 V
F07 = 0672 V
F08 = 450 SA ou 4211 V
F09 = 28SA ou 3481 V
F10 = 3483 V
F11 = 4212 V
F12 = 3762 V
F13 = 9092K/3457 V
F14 = 31 SA ou 498 V
F15 = 30 SA ou 1915 V
F16 = 25 SA/9112K/ 3458 V
F17 = 1084 V
F18 = 4179 V
F19 = 4174 V
F20 = 3459V/9095K
F21 = 66SA/9110K
F22 = 0828 V / 25 SA
F23 = 0136 V / 96 SA
F24 = 9053K / 3460 V
F25 = 3461 V
F26 = 3630 V / 253 SA
F27 = 3467 V / 9090K
F28 = 3462 V
F29 = 9091K

TEINTES CONTREVENTS & FENETRES

M01 = gris uranus S
M02 = bleu tahoé S
M03 = bleu gange S
M04 = bleu tangany S
M05 = 2013-6 T
M06 = 2027-6 T
M07 = bleu alor S
M08 = Stone blue 86 FB
M09 = 2016-4 T
M10 = vert télémark S
M11 = vert ficus S
M12 = 2022-1 T
M13 = green blue 84 FB
M14 = dix blue 82 FB
M15 = oval room blue 85 FB / 2027-5T
M16 = card room green 79 FB
M17 = 2033-5 T
M18 = vert galane S
M19 = vert luzerne S
M20 = vert bambou S
M21 = 2030-5 T
M22 = vert bourache S
M23 = brun galice S
M24 = 2030-6 T / Lichen FB
M25 = gris platine S
M26 = brun mâconnais S
M27 = 2123-2 T
M28 = gris windsor S
M29 = 2123-5 T
M30 = 2124-2 T

TEINTES PORTES

P01 = 2021-1 T
P02 = 2021-2 T
P03 = 2021-5 T
P04 = stiffkey blue 281 FB / 2020-4T
P05 = 2022-3T / gris taunus S
P06 = vert bronze S
P07 = bleu comores S
P08 = bleu madura S
P09 = bleu buton S
P10 = 2126-2 T
P11 = 2125-4 T
P12 = marron provence S

LES TEINTES FERRONNERIES SONT DES TEINTES RAL

Codes : couleurs référencées dans les nuanciers des peintures Keim = K; Chaux color de Saint-Astier = SA; La Seigneurie = S; Viero de Tollens = V; Tollens = T; Farrow&Ball = FB