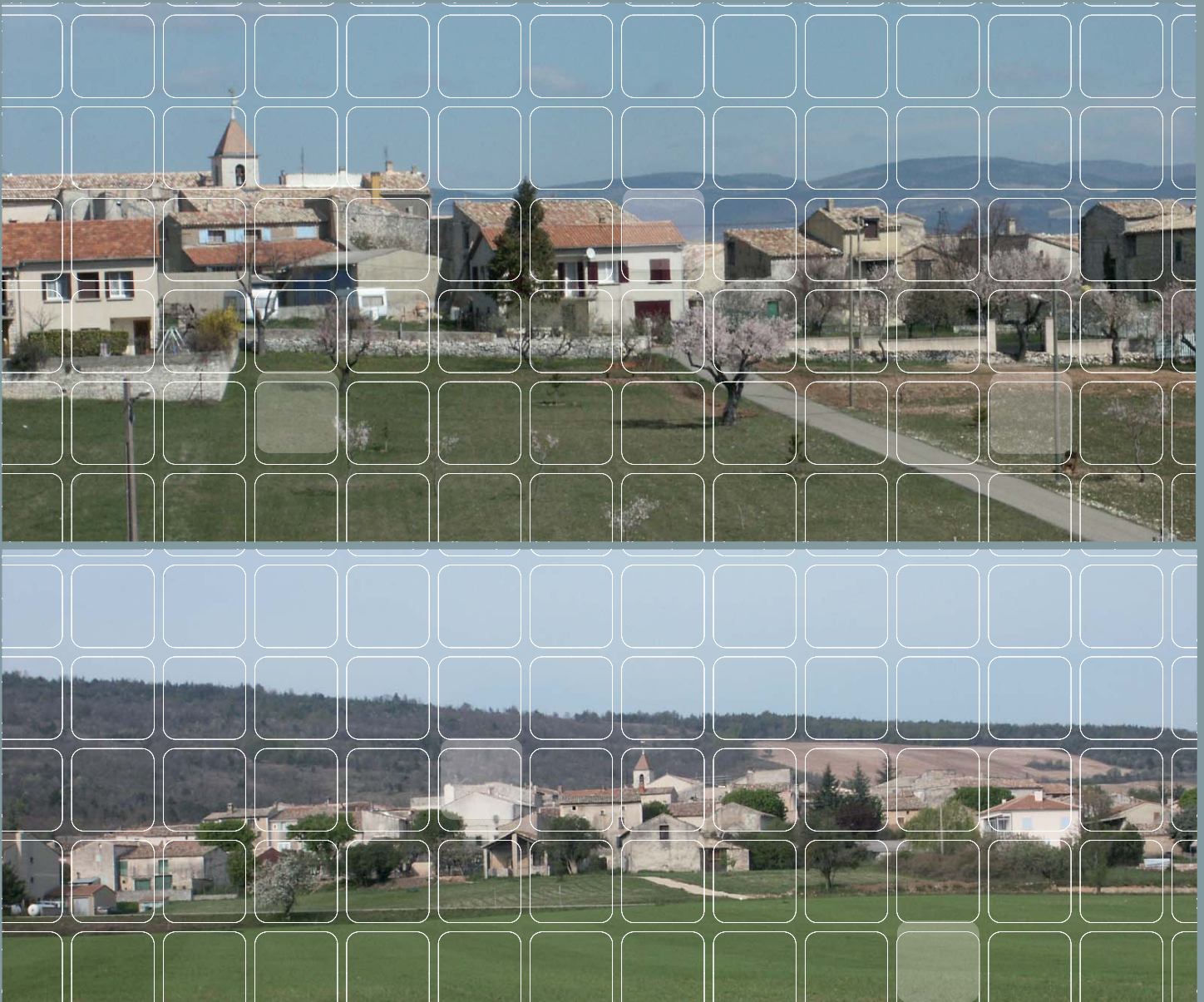


PLAN LOCAL D'URBANISME

3. REGLEMENT



Elaboration du PLU	Prescription	Arrêt	Mise à l'enquête	Approbation
	18 / 11 / 2011	21 / 06 / 2013	14 / 10 / 2013	20 / 02 / 2014

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES	11
UA	12
UB	22
UC	31
UE	39
UM	45
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	49
AU1	50
AU2	60
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	63
A	64
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	72
N	73
TITRE VI : DEFINITIONS ET ANNEXES	81

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II, III, IV et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles.

Les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions (article 11) ont été regroupées sous le titre VII.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
2. Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UB, UC, UE, UM, AU, A et N).
3. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones et leurs secteurs:
 - UA
 - UB
 - UC
 - UE
 - UM
 - AU pour AU1 et AU2
 - A pour A
 - N pour N
4. Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les quatorze articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement

- Article 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- Article 14 : C.O.S.

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

5. Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.
6. Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U.:
 - L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
 - Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements.
 - Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc ...
 - Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'Aménagement pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L 123.1 et R 123.9 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Saint Christol d'Albion.

2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1. Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-15 et 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :
 - *Article R 111-2 refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.*
 - *Article R 111-4 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*
 - *Article R 111-15 refus ou prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*
 - *Article R 111-21 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*
2. Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment:
 - les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
 - les installations classées pour la protection de l'environnement.
3. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 4.
5. Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation et reportés sur le plan de zonage.
6. le règlement de la voirie départementale reste opposable sur le réseau routier départemental, notamment pour ce qui concerne les autorisations d'accès qui sont soumises à autorisation du Département, tant en agglomération que hors agglomération.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie,) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines dites " zones U " correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2. Les zones à urbaniser dites “ zones AU ” correspondant aux secteurs à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du

P.L.U.

3. Les zones agricoles dites “ zones A ” à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
4. Les zones de richesses naturelles et forestières dites “ zones N ” à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espace naturel.

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
 - o d'habitation,
 - o d'hébergement hôtelier,
 - o de bureaux,
 - o de commerce,
 - o artisanal,
 - o industriel,
 - o d'exploitation agricole ou forestière,
 - o d'entrepôt,
 - o les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- d'annexes,
- de piscines,
- les clôtures

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1-9 du code de l'urbanisme).

6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans chacun des articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

7 - RAPPELS

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

8 - DISPOSITIONS RELATIVES A L'ARCHEOLOGIE ET AU PATRIMOINE

Conformément aux dispositions de l'article 2 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi 2003707 du 1er août 2003, les autorités compétentes peuvent décider de saisir le préfet de région si elles estiment que, dans les cas de demande de permis de construire, de démolir, d'autorisations d'installations ou de travaux divers ainsi que d'autorisation de travaux d'affouillement, ces aménagements sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (article 5 du décret n°2002-89). Ces aménagements ne pourront être entrepris qu'après accomplissement des mesures de conservation ou de sauvegarde prescrites, le cas échéant, par le préfet de région.

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 (article 7 du décret n°2002-89).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles de PACA (service régional de l'archéologie) et entraînera l'application de la loi validée du 27 septembre 1941.

9 - DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AU PATRIMOINE HYDRAULIQUE ET A LA GESTION DU PLUVIAL

Afin de préserver le patrimoine hydraulique mis en oeuvre afin de gérer les eaux pluviales ou irriguer les parcelles agricoles, il convient de respecter les éléments suivants:

- en cas de fossé de drainage des eaux pluviales, il convient de préserver l'écoulement des eaux en cas de construction ou d'opération d'aménagement.
- en cas de fossé d'irrigation à ciel ouvert, il convient d'assurer la desserte de chaque parcelle même en cas de construction ou division. Les fonds servant doivent assurer la continuité de la ressource.
- en cas de conduite d'irrigation sous pression tout projet de construction doit préserver le patrimoine hydraulique et veiller au maintien de la desserte.

Afin d'assurer une prise en compte optimale des eaux pluviales, il convient de se reporter à l'annexe du règlement de PLU et ce pour tout projet relevant d'une autorisation du droit des sols.

Dans l'ensemble des zones du PLU sont autorisés les ouvrages publics relatifs à l'assainissement pluvial permettant la réduction des risques d'inondation ainsi que les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à leur réalisation.

10 - PRISE EN COMPTE DE LA CONTRAINTE ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DIVERSES

Quand deux règlements d'urbanisme se superposent sur une même zone, c'est la règle la plus contraignante qui prévaut. Ceci s'applique au règlement et ses annexes.

11 - STATIONNEMENT

Pour les zones urbaines et AU opérationnelle, la réglementation concernant le stationnement est complétée de la manière suivante :

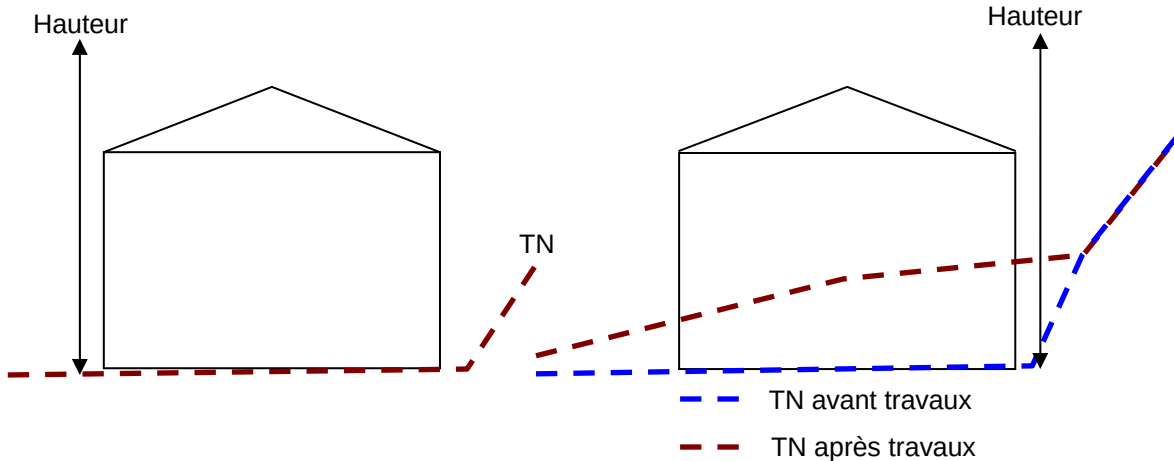
Pour la construction ou la réhabilitation de logements locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, les dispositions qui s'appliquent sont les suivantes :

- Une place de stationnement par logement locatif neuf,

- Pour les travaux d'aménagement sur les logements existants, aucune aire de stationnement n'est exigée si la création de surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher existante avant travaux. »

12 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est envisagée à partir du sol naturel avant terrassement. Cependant si la topographie des lieux nécessite des travaux de terrassements afin d'encaisser la construction dans la pente, la hauteur des travaux est calculée après travaux de terrassement.



13 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS

La commune est concernée par :

- le risque incendie feux de forêt : La commune de Saint Christol est soumise pour certains secteurs à la prise en compte du risque feu de forêt. Compte tenu de la nature des boisements et de l'aléa une cartographie du risque a pu être établie et intégrée au PLU. Dès lors que les terrains d'assiette d'un projet sont identifiés par un indice "feu de forêt" dans le document graphique, il convient de se reporter à l'annexe jointe au présent règlement.

D'autre part, s'applique sur la commune de Saint Christol l'arrêt préfectoral du 18/02/2013 (cf. annexe du règlement), qui précise les obligations de débroussaillage applicables dans un périmètre de 200m autour des principaux boisements de la commune. Il convient de le prendre en compte.

- le risque de retrait-gonflement des terrains argileux dont la carte d'aléa figure dans le rapport de présentation et le présent règlement. Dans tous les cas, y compris en aléa faible, une étude à la parcelle par un bureau spécialisé en géotechnique est préconisée afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de construction adaptées.
- le risque sismique de niveau modéré (arrêté du 22 octobre 2010) : les constructions doivent respecter les règles parasismiques définies par le décret du 22/10/2011.

14 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS DE SOLS

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé en l'état naturel, sauf justifications architecturales.

Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec l'échelle de l'environnement, et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que possible, les terrains seront laissés en l'état naturel.

Ceci s'applique pour les travaux de construction mais également pour les travaux de voiries.

Tout travaux d'intérêt général tels que travaux de voirie, travaux d'enfouissement de ligne électrique ou Telecom... sont exemptés de l'application des dispositions relatives à l'affouillement ou l'exhaussement des sols.

15 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX DECHETS MENAGERS

En l'absence d'un règlement de collecte des déchets, il sera demandé pour toute nouvelle construction ou aménagement nouveau, visant la création de plus de 2 logements ou 2 lots :

- Pour les bâtiments collectifs, un local de stockage des ordures ménagères adapté au nombre de logements desservis ;
- Un point de présentation pour la collecte des ordures ménagères en bordure de voie ouverte à la circulation publique, dont les caractéristiques techniques sont adaptées au nombre de logements desservis ;
- La forme, le dimensionnement et le positionnement de ces équipements, seront établis avec le service gestionnaire de la collecte des déchets.

16 - Servitudes d'utilité publique et PEB

Il convient de se reposer aux annexes du PLU afin de s'assurer de la compatibilité de tout projet avec les servitudes d'utilité publique et le PEB de la base militaire de Saint Christol.

TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Cette zone correspond au centre historique de la commune de Saint-Christol.

Il s'agit d'une zone urbaine dense, ancienne, où les bâtiments sont les plus souvent construits en ordre continu le long des voies.

L'équilibre de la diversité des fonctions urbaines (habitat, services, commerces, équipements publics...), le patrimoine historique et culturel doivent être préservés au sein de cette zone.

Ce souci de préservation ne doit en aucun cas empêcher l'adaptation du tissu urbain aux exigences du mode de vie contemporain.

Les petites activités économiques, artisanat d'art ou de métiers et commerces de proximité peuvent y trouver leur place, en complément de celles existantes dans la mesure où elles n'apportent pas de nuisances, (bruits, odeurs, ...) par rapport à la vocation d'habitat dominante.

D'une façon générale, l'aménagement, le changement d'affectation, l'extension des constructions existantes et les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans le cadre de l'enveloppe générale du village. Le concepteur doit s'inspirer de la typologie des constructions existantes. Les concepts architecturaux retenus seront d'intégration et d'accompagnement au niveau des volumes, des toitures, des ouvertures, du choix des matériaux, des menuiseries, des ferronneries,... Il en sera de même pour les aménagements extérieurs.

L'objectif consiste également à préserver le caractère pittoresque du village, de son tissu bâti dense mais également celui des espaces libres publics et privés.

Elle comprend :

- Le secteur UAa qui inclut notamment l'ancienne maison de retraite, qui fait l'objet de dispositions particulières. Le réaménagement de ces locaux sont strictement encadrés et ne doivent pas générer de nuisance pour le bourg ancien.
- Le secteur UAb dans lequel la hauteur des constructions est limitée à 4,50 mètres pour préserver les perceptions visuelles sur le village.

Pour la prise en compte des dispositions spécifiques pour la mise en oeuvre du grenelle: se reporter aux dispositions générales

Pour la DECI, prise en compte des risques naturels et de la gestion du pluvial, se reporter aux annexes au règlement.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations dont la destination ou l'usage n'est pas compatible avec la vocation urbaine de la zone ou du secteur concerné et non visées à l'article 2, notamment :

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt sauf celles admises à l'article UA2,
- Les installations classées, sauf celles admises à l'article UA2,
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - o parcs d'attractions,
 - o dépôts de véhicules,
 - o garages collectifs de caravanes,
 - o les carrières,
 - o les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
 - o le stationnement des caravanes, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et le camping hors des terrains aménagés.

- Les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'une autorisation du droit des sols.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UA, sont autorisées les constructions et les installations qui ne sont pas interdites à l'article UA-1 ci-dessus et sous respect des indications des annexes relatives à la prise en compte des risques naturels le cas échéant.

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :
 - o l'aménagement, extensions... des constructions à usage d'entrepôt existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'elles présentent et dans la limite de 300m² de surface de plancher,
 - o Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.
 - o Les installations classées nouvelles ou extension-rénovation... soumises à déclaration ou à autorisation sont admises sous les deux conditions cumulées suivantes :
 - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, centrales de climatisation, etc., ou qu'elles soient nécessaires au maintien de la qualité de l'eau.
 - à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
 - o les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
 - o Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

Dans le secteur UAa, seuls sont autorisés l'aménagement, l'extension des constructions existantes, dans la mesure où il s'agit de la reconversion de l'ancienne maison de retraite, et ce pour les destinations suivantes:

- d'habitat
- de commerces dont la surface de vente ne doit pas excéder 300 m²,
- d'artisanat,
- de bureaux et de services.

Toute nouvelle construction est proscrite, hormis les dépendances à venir.

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès : L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

En tout état de cause, les voies ou les rues, nécessaires aux constructions et installations nouvelles, doivent avoir des caractéristiques techniques et des traitements qui doivent être en harmonie avec le caractère actuel du village et des hameaux.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

DECI : Toute construction ou installation doit comporter une défense extérieure contre l'incendie assurée par des poteaux d'incendie de dimensions et de débit suffisants, adaptés aux risques encourus, raccordés sur une canalisation du réseau public et accessible par une voie praticable aux véhicules de secours.

La DECI doit être assurée par un hydrant dont le débit est fixé à 60m³/h pendant minimum 2h et implanté à moins de 150m de la construction.

Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols.

Se reporter à l'annexe au règlement.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

Gestion des eaux pluviales collectives:

Chaque opération d'aménagement doit comporter une étude permettant d'assurer la gestion des eaux pluviales de façon collective, en considération, de l'imperméabilisation des sols engendrée par l'opération d'urbanisme.

Leur rejet vers le milieu récepteur ne doit pas excéder celui constaté avant aménagement et en tout état de cause celui défini par la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales privatives:

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire elles doivent être dirigées sur le propre terrain du propriétaire, à défaut de terrain, vers la voie publique.

Les pétitionnaires devront mettre en place avant rejet dans le milieu récepteur des dispositifs:

- favorisant la rétention/infiltration des eaux pluviales à la parcelle, quand celle-ci est techniquement possible.
- permettant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.
- nécessitant des mesures de limitation des débits évacués vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.

S'ils ne sont pas enterrés, ces dispositifs devront faire l'objet d'un traitement urbain et paysager conformément aux dispositions de l'article 13 du règlement.

Les toitures doivent être obligatoirement dotées de gouttières.

Se reporter à l'annexe eaux pluviales pour prendre en compte les dispositions relatives aux projet.

ELECTRICITE

Sur l'ensemble de la zone, et sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé. Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

TELECOMMUNICATIONS

Sur l'ensemble de la zone, les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

GAZ

Sur l'ensemble de la zone, les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

A défaut d'indication figurant au plan, sur l'ensemble de la zone, les constructions devront être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements et extensions de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant
- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement, celles-ci peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.
- pour les piscines, qui devront être implantées à une distance de 1 m minimum des voies (publiques ou privées).

Sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie, les nouvelles saillies sur l'alignement ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 6 m. Elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80m de profondeur.

Les saillies sur les reculements sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 m et qu'elles soient situées à 3,50 m au moins du sol fini.

Extension et aménagement de saillies sur l'alignement existantes à la date d'approbation du PLU (telles que transformation de balcons en loggia) dont les dimensions ne respecteraient pas les règles ci-dessous et sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie :

- les saillies sur l'alignement des voies communales sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 mètre et qu'elles soient à 3,50 m minimum au-dessus du sol fini.
- les saillies sur l'alignement des voies départementales et nationales sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 m et qu'elles soient à 5,50 m minimum au-dessus du sol fini.

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

Sur l'ensemble de la zone, les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.

Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjambrer un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires : mur, annexe, cellier, garage. Si par application de l'article UA 6, une construction s'établit en recul de l'alignement, l'épaisseur constructible de 15 mètres recule d'autant dans la mesure où les prospects en fond de parcelle peuvent être respectés sans adaptation.

Si ces limites sont éloignées de plus de 15 m, on pourra appuyer la construction sur une seule des 2 limites ; en ce cas, la largeur de la marge d'isolement doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 m.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes doivent être établis soit en limite de propriété, soit à une distance de 4 m des limites séparatives.

Les piscines devront être implantées à une distance de 1m minimum des limites séparatives.

Au-delà d'une profondeur de 15 mètres depuis l'alignement des voies ou espaces publics, peuvent être édifiées des constructions annexes de l'habitation, le long des limites séparatives des parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol naturel du fond servant.

Des adaptations aux dispositions ci-dessus, peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou une parcelle de grande longueur de front sur rue. Dans ce cas, il peut être imposé une implantation sur l'une des deux limites latérales.

Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 4m lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R-451-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont exclus de ces règles de recul les éléments d'architecture suivants :

- les marquises de petites dimensions,
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- les corniches,
- les débords de toit.

L'ensemble des dispositions du paragraphe précédent ne s'applique pas lorsque :

- il s'agit de l'aménagement des constructions dans les volumes existants (1).
- il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment vétuste ou en ruine.

⁽¹⁾ La Surface de Plancher, la construction ou les volumes existants sont pris en référence à la date d'approbation du PLU.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 mètres. Cette limite ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

Les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UA. Dans tous les cas la hauteur sera limitée à celle des immeubles voisins.

La hauteur des murs de clôture longeant les voies de desserte ou de transit ne doit pas être supérieure à 1,60 mètre par rapport au niveau de la chaussée.

Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent.

Dans le secteur UAb, la hauteur des constructions est limitée à 4,50 mètres au faîtage.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien les constructions nouvelles que les aménagements ou restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

1 - Adaptation au terrain – Insertion dans le site

Chaque construction ou opération d'aménagement ou de la construction doit s'intégrer dans son environnement et la topographie particulière des lieux

Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

2 - Aspect des constructions

Il s'agit de préserver le patrimoine historique et culturel tout en permettant les pratiques d'un mode de vie contemporain et la mise en œuvre de solutions architecturales conduisant à maîtriser et à économiser l'énergie et développer celles renouvelables sous conditions du respect des dispositions ci-après.

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, les règles fixées aux paragraphes ci-après tendent à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (par pastiche décoratif ou folklorique).

Le volume principal doit préférentiellement être implanté parallèlement à l'alignement, avec le faîtage parallèle à la voie.

La construction d'un étage en retrait par rapport à la façade principale du bâtiment est interdite.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture.

3 - Eléments de constructions

Au titre de la conservation de l'aspect du village historique les dispositions suivantes sont retenues. La pierre apparente, est un traitement moderne, postérieur à la seconde guerre mondiale. Il est impératif de rendre une façade ancienne déjà enduite, voire le cas échéant, restituer, l'enduit sur les façades qui l'ont été anciennement, lors de tout projet de construction.

La pierre rejointée pourra éventuellement être maintenue sur les pignons ou les bâtiments utilitaires.

Dans les secteurs UAa, le recours à la pierre de taille est autorisé de façon à assurer une cohérence de l'aspect des constructions.

- Façades construction à usage d'habitation

- o Composition

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnancement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat.

Le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine devra privilégier les pleins sur le domaine public.

On privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public, les ornements s'harmonisant avec les constructions avoisinantes.

En cas de restauration, l'ornementation devra être conservée, voire reconstituée à l'identique si elle est altérée ou a été supprimée.

o Aspect des matériaux

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin.

Sont interdits l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages.

Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

En cas de ravalement, toutes les façades doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les façades aveugles).

Les descentes d'eau pluviale, devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

o Détails architecturaux

Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les teintes de couleur des enduits de façade seront mates, toujours de ton sable, sans jamais être blanches.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont à éviter.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

• Toitures

Les terrasses sont interdites, sauf cas particulier d'intégration au bâti environnant ou élément de liaison architecturale entre deux corps de bâtiment sur toute la zone.

Les toitures doivent comporter deux versants, sauf pour les bâtiments adossés qui pourront avoir un seul versant. Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes.

La pente devra s'harmoniser avec celles des toitures des bâtiments voisins et être comprise entre 25% et 35%.

La couverture sera en tuile canal d'aspect traditionnel ou vieilli. Des pentes et aspects différents (zinc) seront acceptés uniquement sur certaines constructions existantes et en zone U1, ainsi que pour les vérandas (aspect verre). Les débords seront réalisés en génoise – chevrons – corniche en pierre naturelle.

Les chenaux, gouttières et descentes seront de préférence en zinc, aluminium teinté ou cuivre, le PVC et autres matériaux sont admis sous condition d'intégration au bâti.

Les ouvertures dans les toitures seront des fenêtres de toit, réalisés dans le même plan que la toiture.

Les lucarnes et "chiens assis" sont à proscrire.

Les toitures en "souple" sont admises.

➤ Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les couvertures en bac acier sont interdites.
- Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.
- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %, cependant les toits terrasses sont également admis.

➤ Pour les constructions à usage d'activités économiques :

- Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

➤ Toutefois, pour tous les types de constructions :

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

- Les toitures terrasses végétalisées ou non sont admises sous conditions, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.

- **Eléments techniques**

Les souches de cheminées et de ventilation seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible ; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie des façades sont interdits.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades, autres que les descentes d'eaux pluviales, sont interdits.

- **Façades de construction à usage autre qu'habitation**

Les aménagements des façades ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage. En cas d'absence de percement au premier étage, ils ne devront pas dépasser la hauteur de 1 mètre partant du plafond du rez-de-chaussée.

Toutefois la hauteur maximale à partir du sol ne peut excéder 5 m.

Lorsque la même activité occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble. La composition de la devanture et l'aspect de ses matériaux doivent s'harmoniser avec la façade de l'immeuble et ne pas comporter plus de 3 aspects de matériaux différents.

4 - Menuiseries

Les portes, les fenêtres, portes-fenêtres, volets, vitrines de commerces doivent être réalisés avec des menuiseries en bois à peindre, en PVC ou en métal permettant de valoriser le patrimoine architectural. Les couleurs vives sont interdites, le blanc et noir est à proscrire sur les volets et portes à panneaux pleins.

Les coffres de volets roulant devront être intégrés à la construction et ne pas constituer de surépaisseur ou occulter une partie des ouvertures.

D'une façon générale, les vitrages seront « à grands carreaux » de 2, 4, 6 ou 8 éléments, de grands vitrages sont admis dans la mesure où ils contribuent à la mise en valeur de l'architecture de la construction.

Les Z de maintien sont à proscrire.

5 - Clôtures

A l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques, les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, seront constituées :

- soit d'un grillage simple torsion ou treillis à mailles soudées.
- soit d'un mur bahut maçonné obligatoirement enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion ou d'un treillis à mailles soudées selon une maille rectangulaire de couleur.
- Les teintes autorisées pour les grilles et grillages sont: vert, gris, beige, marron et leurs dérivés. les couleurs vive, blanche et noires sont prosrites.

Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée à l'identique en termes de hauteur pour les murs et murs bahut. Le choix des matériaux devra toutefois respecter le reste de l'article 11. En cas d'effondrement, destruction partielle ou totale, la reconstruction est interdite. En cas d'effondrement, destruction partielle ou totale, la reconstruction est interdite.

Dans tous les cas sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les claires voies,
- les brises vues seuls ou superposés au grillage.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.

Les portails d'accès doivent être de conception simple et peints.

6 - Murs de clôture et de soutènement et ouvrages techniques

Lorsqu'ils sont envisagés, ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec la construction principale et la clôture. Les murs de clôture et de soutènement réalisés en moellons de pierre doivent être conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique.

Antennes paraboliques :

Celles-ci ne peuvent être implantées que sur bâtiment : préférentiellement sur toiture-terrasse avec un recul de 3 m minimum par rapport aux façades ; hors toiture-terrasse, elles seront le moins visibles possible du domaine public et ne présenteront pas de risques de chute de par leur implantation. Dans tous les cas, elles devront s'harmoniser avec le bâtiment la supportant.

Les paraboles d'un diamètre supérieur à 0,90 mètre sont interdites.

Antennes relais de téléphonie mobile :

Elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sur l'ensemble de la zone, pour tout type de construction et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - o Surface de plancher inférieure à 15 m² : aucune place de stationnement n'est exigée;
 - o Surface de plancher supérieure ou égale à 15 m² :

Surface de plancher	15 à 49 m ²	50 à 149 m ²	150 à 199 m ²	200 à 249 m ²	250 à 299 m ²	par tranche de 50 m ² supplémentaire
Nombre de places de stationnement à réaliser	1	2	3	4	5	1place supplémentaire

- Pour les logements locatifs aidés, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25m² de surface de plancher de l'établissement.
- Pour les commerces d'une surface plancher : -inférieure à 300 m² : une place de stationnement par 25 m² de surface de vente. -supérieure à 300 m² : une surface de stationnement au moins égale à 80 % de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour les constructions à usage hôtelier : -1 place par chambre -1 place pour 10 m² de salle de restaurant, la disposition est cumulative.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction. A ces places de stationnement s'ajoutent le cas échéant les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux-roues.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 100 m². Lorsque leur surface excédera 200 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions. Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur la propriété des surfaces nécessaires au stationnement, dégagement et manœuvre des véhicules (voitures, camion, deux roues) nécessaires à l'exercice de l'activité. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation maximum des plantations existantes, de la contiguïté avec les espaces libres voisins et de la création d'espaces libres de géométrie simple, d'un seul tenant.

Il est fait obligation de traiter en espace libre 30 % au moins de la superficie du terrain, traité majoritairement en espace vert avec un minimum d'un arbre à grand développement par 200 m² de terrain libre, toutefois dans le cas d'emprise au sol autorisée supérieure à 60 % et pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ainsi qu'aux services publics, il n'est pas fixé de règle.

Les reculs par rapport à l'alignement seront traités majoritairement en espace vert.

Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking destinés à être traités en espace vert seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,80 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres à haute tige en fonction des exigences des espèces plantées.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des règles définies aux articles UA 3 à UA 13.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Cette zone correspond à l'extension du village. C'est une zone périphérique urbaine de densité moyenne dans laquelle sont admis les constructions à usage d'habitat, les services nécessaires à l'organisation urbaine et les équipements publics.

Sa vocation principale d'habitat individuel doit être maintenue.

Elle comporte également des activités économiques pour lesquelles il est admis des possibilités d'aménagement et d'extension dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'occasionnent pas de nuisances.

Elle concerne les quartiers :

- Arenas
- Daurand
- Les Fourches
- Les Agas

Cette zone comprend également les secteurs suivants :

- UBa : Quartier de densité moindre située au Nord-Ouest du bourg.
- UBb : Quartier d'urbanisation diffuse située au Sud Est et au Nord Est.
- UBc : à l'Ouest du Bourg, dédié à la nouvelle maison de retraite.
- UBd : entre le chemin de Brouville et le cimetière.

Pour la prise en compte des dispositions spécifiques pour la mise en oeuvre du grenelle: se reporter aux dispositions générales

Pour la DECI, prise ne compte des risques naturels et de la gestion du pluvial, se reporter aux annexes au règlement.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les constructions à usage d'exploitation forestière
- Les constructions à usage d'artisanat et bureau autres que celles prévues à l'article UB2
- Les constructions à usage agricole, autres que celles prévues à l'article UB2
- Les constructions à usage d'entrepôt, autres que celles prévues à l'article UB2
- Les installations classées, sauf celles admises à l'article UB2
- Les éoliennes.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - o parcs d'attractions,
 - o dépôts de véhicules,
 - o garages collectifs de caravanes,
 - o les carrières,
 - o les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
 - o le stationnement des caravanes, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et le camping hors des terrains aménagés.
- Les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'une autorisation du droit des sols, à condition que les eaux de ruissellement soient dirigées vers les réseaux prévus à cet effet et qu'il n'en résulte aucune gêne pour les propriétés voisines.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les constructions à usage d'habitat, bureaux/services et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain sont autorisées.

Peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations techniques de service (transformateurs, postes de relèvement...) à condition qu'elles répondent aux besoins et à la vie des habitants de la zone
- l'aménagement et l'extension des locaux artisanaux, de bureaux et entrepôts à caractère artisanal à condition d'être nécessaires à des activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU.
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers
- l'aménagement et l'extension des constructions vouées à l'hébergement hôtelier ou restauration à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers

Extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU relevant des destinations suivantes : Entrepôt / Bureaux / Artisanat, exploitation agricole, hébergement hôtelier / restauration.

Dans le secteur UBc : sont uniquement autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation et la bonne gestion de la maison de retraite et ce quelles que soit leurs destinations.

Dans les secteurs UBb et UBd, les divisions de propriété, lotissement, détachement de parcelles et permis de construire prévu à l'article R.431-24 (permis valant division) à usage d'habitat sont autorisées. Compte tenu du caractère urbain aéré de la zone, pour être constructible un terrain doit avoir une superficie de 800 m² minimum. Ces tailles minimales s'appliquent à chacun des lots ainsi créés qu'il(s) soi(en)t bâti(s) ou à construire.

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès : L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie : En tout état de cause, les voies ou les rues, nécessaires aux constructions et installations nouvelles, doivent avoir des caractéristiques techniques et des traitements qui doivent être en harmonie avec le caractère actuel du village.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

DECI : Toute construction ou installation doit comporter une défense extérieure contre l'incendie assurée par des poteaux d'incendie de dimensions et de débit suffisants, adaptés aux risques encourus, raccordés sur une canalisation du réseau public et accessible par une voie praticable aux véhicules de secours.

La DECI doit être assurée par un hydrant dont le débit est fixé à 60m³/h pendant minimum 2h et implanté à moins de 150m de la construction.

Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols. Se reporter à l'annexe au règlement.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable.

Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement. Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

Gestion des eaux pluviales collectives:

Chaque opération d'aménagement doit comporter une étude permettant d'assurer la gestion des eaux pluviales de façon collective, en considération, de l'imperméabilisation des sols engendrée par l'opération d'urbanisme.

Leur rejet vers le milieu récepteur ne doit pas excéder celui constaté avant aménagement et en tout état de cause celui défini par la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales privées:

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire elles doivent être dirigées sur le propre terrain du propriétaire, à défaut de terrain, vers la voie publique.

Les pétitionnaires devront mettre en place avant rejet dans le milieu récepteur des dispositifs:

- favorisant la rétention/infiltration des eaux pluviales à la parcelle, quand celle-ci est techniquement possible.
- permettant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.
- nécessitant des mesures de limitation des débits évacués vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.

S'ils ne sont pas enterrés, ces dispositifs devront faire l'objet d'un traitement urbain et paysager conformément aux dispositions de l'article 13 du règlement.

Les toitures doivent être obligatoirement dotées de gouttières.

Se reporter à l'annexe eaux pluviales pour prendre en compte les dispositions relatives au projet.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé. Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

TELECOMMUNICATION

Les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

GAZ

Les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

DECHETS MENAGERS

Tout programme d'aménagement ou de construction doit prendre en compte le réseau de collecte et de tri sélectif des déchets ménagers mis en place par la collectivité (aire de dépôt des conteneurs collectifs ou individuels, accessibles aux véhicules du service de la collecte).

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Compte tenu de l'urbanisation traditionnelle et de l'intérêt paysager de la zone, **dans les secteurs UBb et UBd**, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 800 m².

Cette règle s'applique également aux lots issus de division : divisions de propriété, lotissement, détachement de parcelles et permis de construire prévu à l'article R.431-24 (permis valant division) à usage d'habitat.

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

A défaut d'indication au plan sur l'ensemble de la zone, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- 10 mètres par rapport à l'axe des chemins communaux, des voies communales et voie privées ouvertes à la circulation publique.
- 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales autres que la RD 30
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD30

Si plusieurs constructions existantes marquent un alignement ou front bâti en retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et cheminements piétons n'étant pas considérés comme des voies.

Les piscines devront être implantées à une distance de 2 m minimum de l'emprise des voies (publiques ou privées).

Au sein de toute nouvelle opération d'aménagement, les constructions de toutes natures, doivent être implantées à au moins 10,5m de l'axe de la voie de circulation des véhicules motorisés.

Le long des autres voies, les constructions peuvent être implantées soit en limite de l'emprise de la voie ou de l'espace commun ou à au moins 2 mètres.

Dans les secteurs non délimités sur la carte de zonage par une trame spécifique mais situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 6 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction.

Des implantations autres peuvent être également admises ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, à la collecte des déchets, aux voies ferrées de transport public et au stationnement ;
- pour les constructions liées à l'accès et clôtures, en considération de circonstances et faits le justifiant en matière de prise en compte de risques liés à la sécurité et la circulation tant des véhicules que des usagers ;

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Sont exclus de ces règles de recul les éléments architecturaux suivants :

- les marquises de petites dimensions,
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- les corniches,
- les débords de toit.

Des implantations autres peuvent être également admises ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, à la collecte des déchets, aux voies ferrées de transport public et au stationnement ;
- pour les constructions liées à l'accès et clôtures, en considération de circonstances et faits le justifiant en matière de prise en compte de risques liés à la sécurité et la circulation tant des véhicules que des usagers ;

Les piscines devront être implantées à une distance de 2m minimum des limites séparatives

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, annexes comprises, ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain support.

Division de propriété, lotissement, détachement de parcelles et permis de construire prévu à l'article R.431-24 (permis valant division) : Ces dispositions s'appliquent à chacun des lots ainsi créés qu'il(s) soi(en)t bâti(s) ou à construire.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

Pour la zone UB et le secteur UBa la hauteur des constructions et installations:

- pour les immeubles collectifs, 9 m.
- pour les autres constructions, 7,50 m.

Dans les secteurs UBb et UBd la hauteur maximale est limitée à 7,50m.

Dans le secteur UBc, la hauteur maximale des bâtiments est limitée à 15m.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant les hauteurs admises. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures doit être au maximum de 1,60 mètre.

Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement collectif pour lesquelles la hauteur ne pourra excéder 12 mètres, depuis de l'égout du toit au sol naturel.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien les constructions nouvelles que les aménagements ou restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

1 - Adaptation au terrain – Insertion dans le site

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé en l'état naturel, sauf justifications architecturales.

Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec l'échelle de l'environnement, et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que possible, les terrains seront laissés en l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

Il s'agit de préserver le patrimoine historique et culturel tout en permettant les pratiques d'un mode de vie contemporain et la mise en œuvre de solutions architecturales conduisant à maîtriser et à économiser l'énergie et développer celles renouvelables sous conditions du respect des dispositions ci-après.

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, les règles fixées aux paragraphes ci-après tendent à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (par pastiche décoratif ou folklorique).

Le volume principal doit préférentiellement être implanté parallèlement à l'alignement, avec le faîtage parallèle à la voie.

La construction d'un étage en retrait par rapport à la façade principale du bâtiment est interdite.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture.

3 - Eléments de constructions

- Façades construction à usage d'habitation

- o Composition :

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnancement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat.

Le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine devra privilégier les pleins sur le domaine public.

On privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public, les ornements s'harmonisant avec les constructions avoisinantes

En cas de restauration, l'ornementation devra être conservée, voire reconstituée à l'identique si elle est altérée ou a été supprimée.

- o Aspect des matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin.

Sont interdits l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages.

Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

En cas de ravalement, toutes les façades doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les façades aveugles).

Les descentes d'eau pluviale, devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

o Détails architecturaux:

Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les teintes de couleur des enduits de façade seront mûres, toujours de ton sable, sans jamais être blanches.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont à éviter.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

• Toitures

Les terrasses sont interdites, sauf cas particulier d'intégration au bâti environnant ou élément de liaison architecturale entre deux corps de bâtiment sur toute la zone.

Les toitures doivent comporter deux versants, sauf pour les bâtiments adossés qui pourront avoir un seul versant. Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes.

La pente devra s'harmoniser avec celles des toitures des bâtiments voisins et être comprise entre 25% et 35%.

La couverture sera en tuile canal d'aspect traditionnel ou vieilli. Des pentes et aspects différents (zinc) seront acceptés uniquement sur certaines constructions existantes, ainsi que pour les vérandas (aspect verre). Les débords seront réalisés en génoise – chevrons – corniche en pierre naturelle.

Les ouvertures dans les toitures seront des fenêtres de toit, réalisés dans le même plan que la toiture.

Les lucarnes et "chiens assis" sont à proscrire.

Les toitures en "souleion" sont admises.

➤ Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les couvertures en bac acier sont interdites.
- Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.
- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %, cependant les toits terrasses sont également admis.

➤ Pour les constructions à usage d'activités économiques :

- Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

➤ Toutefois, pour tous les types de constructions :

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.
- Les toitures terrasses végétalisées ou non sont admises sous conditions, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.

• Eléments techniques

Les souches de cheminées et de ventilation seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible ; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie des façades sont interdits.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades, autres que les descentes d'eaux pluviales, sont interdits.

Les chenaux, gouttières et descentes seront de préférence en zinc, aluminium teinté ou cuivre, le PVC et autres matériaux sont admis sous condition d'intégration au bâti.

• Façades de construction à usage autre qu'habitation

Les aménagements des façades ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage. En cas d'absence de percement au premier étage, ils ne devront pas dépasser la hauteur de 1 mètre partant du plafond du rez-de-chaussée.

Toutefois la hauteur maximale à partir du sol ne peut excéder 5 m.

Lorsque la même activité occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble. La composition de la devanture et l'aspect de ses matériaux doivent s'harmoniser avec la façade de l'immeuble et ne pas comporter plus de 3 aspects de matériaux différents.

4 - Menuiseries

Les portes, les fenêtres, portes-fenêtres, volets, vitrines de commerces doivent être réalisés avec des menuiseries en bois à peindre, en PVC ou en métal permettant de valoriser le patrimoine architectural. Les couleurs vives sont interdites, le blanc et noir sont à proscrire sur les volets et portes à panneaux pleins.

Les coffres de volets roulant devront être intégrés à la construction et ne pas constituer de surépaisseur ou occulter une partie des ouvertures.

D'une façon générale, les vitrages seront « à grands carreaux » de 2, 4, 6 ou 8 éléments, de grands vitrages sont admis dans la mesure où ils contribuent à la mise en valeur de l'architecture de la construction.

Les Z de maintien sont à proscrire.

5 - Clôtures

A l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques, les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, seront constituées :

- soit d'un grillage simple torsion ou treillis à mailles soudées.
- soit d'un mur bahut maçonné obligatoirement enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion ou d'un treillis à mailles soudées selon une maille rectangulaire de couleur.
- Les teintes autorisées pour les grilles et grillages sont: vert, gris, beige, marron et leurs dérivés. les couleurs vive, blanche et noires sont prosrites.

Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée à l'identique en termes de hauteur pour les murs et murs bahut. Le choix des matériaux devra toutefois respecter le reste de l'article 11. En cas d'effondrement, destruction partielle ou totale, la reconstruction est interdite. En cas d'effondrement, destruction partielle ou totale, la reconstruction est interdite.

Dans tous les cas sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les claires voies,
- les brises vues seuls ou superposés au grillage.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.

Les portails d'accès doivent être de conception simple et peints.

6 - Murs de clôture et de soutènement et ouvrages techniques

Lorsqu'ils sont envisagés, ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec la construction principale et la clôture. Les murs de clôture et de soutènement réalisée en moellons de pierre doivent être conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique.

- Antennes paraboliques :

Celles-ci ne peuvent être implantées que sur bâtiment : préférentiellement sur toiture-terrasse avec un recul de 3 m minimum par rapport aux façades ; hors toiture-terrasse, elles seront le moins visibles possible du domaine public et ne présenteront pas de risques de chute de par leur implantation. Dans tous les cas, elles devront s'harmoniser avec le bâtiment la supportant.

Les paraboles d'un diamètre supérieur à 0,90 mètre sont interdites.

- Antennes relais de téléphonie mobile :

Elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sur l'ensemble de la zone, pour tout type de construction et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitat:
 - o Surface de Plancher inférieure à 15 m² : aucune place de stationnement n'est exigée;
 - o Surface de plancher supérieure ou égale à 15 m² :

Surface de plancher totale après travaux par logement	15 à 50 m ²	50 à 150 m ²	150 à 200 m ²	200 à 250 m ²	250 à 300 m ²	par tranche de 50 m ² supplémentaire
Nombre de places de stationnement à réaliser	1	2	3	4	5	1 place supplémentaire

- Pour les logements locatifs aidés, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- En plus des besoins énoncés ci-dessus: pour les constructions réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement à usage d'habitat il est demandé:
 - o 0,5 place de stationnement commun par logement.
 - o la réalisation d'une aire de stationnement pour 2 véhicules.
 - o Habitat collectif : 0,5 places de stationnement par logement. Pas de localisation imposée mais le stationnement devra être regroupé en îlots de façon à ne pas les disperser.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25m² de surface de plancher.
- Pour les commerces d'une surface de plancher : -inférieure à 300 m² : une place de stationnement par 25 m² de surface de vente. -supérieure à 300 m² : une surface de stationnement au moins égale à 80 % de la surface de plancher.
- Pour les constructions à usage hôtelier : -1 place par chambre -1 place pour 10 m² de salle de restaurant, pour les hôtels restaurant la disposition est cumulative.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

Dans le secteur UBc, les besoins en stationnement générés par l'activité de la maison de retraite devront être gérés au sein de l'enceinte. Aucun stationnement sur voie publique ne pourra être admis. Il est demandé que soit réalisée à minima une place de stationnement pour 3 résidents. Le stationnement relatif au fonctionnement de l'activité s'inspirera des règles exposées ci-avant.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Préconisation d'organisations

Les arbres existants en bon état doivent être maintenus, toutefois lorsque le parti architectural l'exigera valablement, ceux-ci pourront être remplacés par des arbres plus jeunes. Les surfaces non construites et les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

Dans le cas d'une opération d'ensemble portant sur une superficie supérieure à 3000 m², la proportion de terrain obligatoirement réservée aux espaces verts et de loisirs collectifs (jardins, terrain d'évolution, de jeux, aires d'aventures) doit être égale ou supérieure à 20 % de la surface totale de l'unité foncière. En outre, les parcelles privatives devront être végétalisées sur au moins 30% de leur superficie totale.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

Préconisation d'ordre végétal

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales (platanes, tilleuls, noyers, ...), conformément à la tradition locale.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;

Mélanger harmonieusement les différentes essences :

- alterner les arbustes caducs et les persistants,
- alterner les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
- alterner les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).

Les végétaux de l'espèce PRUNUS (sauf le cerisier) sont strictement interdits, en tant que vecteurs du virus de la SHARKA.

Dans les quartiers soumis ou à proximité de zones soumises au risque d'incendie, il est exigé :

- le débroussaillage dans un périmètre de 50 m autour des habitations.
- le déboisement sur une distance de 8 m autour des constructions.
- l'interdiction de planter des résineux ou des chênes verts.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Zone UB et secteur UBa, le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

Pour les constructions à vocation d'habitat	0,40
Vocation autre que l'habitat	0,35

Dans le secteur UBb, le COS est fixé à 0,25

Dans le secteur UBc, le COS n'est pas réglementé.

Dans le secteur UBd, le COS est fixé à 0,20

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE RESEAUX ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UC

Cette zone correspond au pôle d'équipements publics.

Sont également classées en zone UC, les parcelles correspondant au site de la station d'épuration.

Elle comprend le secteur UCc correspondant au camping municipal.

Pour la prise en compte des dispositions spécifiques pour la mise en oeuvre du grenelle: se reporter aux dispositions générales

Pour la DECI, prise ne compte des risques naturels et de la gestion du pluvial, se reporter aux annexes au règlement.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdite toute nouvelle construction à vocation d'habitat ou toute construction n'ayant pas une vocation d'équipement public, collectif ou d'activités de tourisme et de loisirs.

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage de bureaux,
- Les constructions à usage d'équipement public ou collectif, autres que celles prévues à l'article UC2
- Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de commerce,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - o parcs d'attractions,
 - o dépôts de véhicules,
 - o garages collectifs de caravanes,
 - o les carrières,
 - o le stationnement des caravanes, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et le camping hors des terrains aménagés.
- Les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'une autorisation du droit des sols, à condition que les eaux de ruissellement soient dirigées vers les réseaux prévus à cet effet et qu'il n'en résulte aucune gêne pour les propriétés voisines.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont uniquement autorisés :

- l'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la mesure où il n'y a pas création de logement
- les constructions uniquement liées aux équipements publics et aux activités de services.
- les installations techniques de service public ou collectif (transformateurs, postes de relèvement des eaux usées...),

Dans le secteur UCc seules sont autorisées les constructions et aménagements à usage de camping.

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

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

En tout état de cause, les voies ou les rues, nécessaires aux constructions et installations nouvelles, doivent avoir des caractéristiques techniques et des traitements qui doivent être en harmonie avec le caractère actuel du village et des hameaux.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

DECI : Toute construction ou installation doit comporter une défense extérieure contre l'incendie assurée par des poteaux d'incendie de dimensions et de débit suffisants, adaptés aux risques encourus, raccordés sur une canalisation du réseau public et accessible par une voie praticable aux véhicules de secours.

La DECI doit être assurée par un hydrant dont le débit est fixé à 60m³/h pendant minimum 2h et implanté à moins de 150m de la construction.

Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols.

Se reporter à l'annexe au règlement.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

En outre, le rejet des eaux de piscine, quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement collectif et le réseau public de collecte des eaux pluviales, celles-ci doivent être infiltrées sur place.

Eaux pluviales

Gestion des eaux pluviales collectives:

Chaque opération d'aménagement doit comporter une étude permettant d'assurer la gestion des eaux pluviales de façon collective, en considération, de l'imperméabilisation des sols engendrée par l'opération d'urbanisme.

Leur rejet vers le milieu récepteur ne doit pas excéder celui constaté avant aménagement et en tout état de cause celui défini par la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales privatives:

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire elles doivent être dirigées sur le propre terrain du propriétaire, à défaut de terrain, vers la voie publique.

Les pétitionnaires devront mettre en place avant rejet dans le milieu récepteur des dispositifs:

- favorisant la rétention/infiltration des eaux pluviales à la parcelle, quand celle-ci est techniquement possible.
- permettant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.
- nécessitant des mesures de limitation des débits évacués vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.

S'ils ne sont pas enterrés, ces dispositifs devront faire l'objet d'un traitement urbain et paysager conformément aux dispositions de l'article 13 du règlement.

Les toitures doivent être obligatoirement dotées de gouttières.

Se reporter à l'annexe eaux pluviales pour prendre en compte les dispositions relatives au projet.

ELECTRICITE

Sur l'ensemble de la zone, et sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé. Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

TELECOMMUNICATIONS

Sur l'ensemble de la zone, les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

GAZ

Sur l'ensemble de la zone, les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des chemins communaux et des voies communales,
- 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales autre que RD 30
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD30.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU,
- pour l'extension des constructions existantes à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale,

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Des adaptations pourront être admises pour tenir compte soit de la forme particulière d'un terrain, soit par rapport à des implantations différentes préexistantes dans le voisinage.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées avec un minimum de 3 m du haut des berges.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Sont exclus de ces règles de recul les éléments architecturaux suivants :

- les marquises de petites dimensions,
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- les corniches,
- les débords de toit.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

Les piscines devront être implantées à une distance de 2m minimum des limites séparatives.

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

Non règlementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Afin de ne pas porter atteinte au paysage, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7,50 mesurée à l'égout du toit au sol après éventuel remaniement des terrains.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien les constructions nouvelles que les aménagements ou restaurations.

1 - Adaptation au terrain – Insertion dans le site

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé en l'état naturel, sauf justifications architecturales.

Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec l'échelle de l'environnement, et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que possible, les terrains seront laissés en l'état naturel.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.

Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

2 - Aspect des constructions

Il s'agit de préserver le patrimoine historique et culturel tout en permettant les pratiques d'un mode de vie contemporain et la mise en œuvre de solutions architecturales conduisant à maîtriser et à économiser l'énergie et développer celles renouvelables sous conditions du respect des dispositions ci-après.

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, les règles fixées aux paragraphes ci-après tendent à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (par pastiche décoratif ou folklorique).

Le volume principal doit préférentiellement être implanté parallèlement à l'alignement, avec le faîtage parallèle à la voie.

La construction d'un étage en retrait par rapport à la façade principale du bâtiment est interdite.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture.

3 - Eléments des constructions

- Façades, constructions à usage d'habitation

- o Composition :

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnancement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat.

Le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine devra privilégier les pleins sur le domaine public.

On privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public, les ornements s'harmonisant avec les constructions avoisinantes

En cas de restauration, l'ornementation devra être conservée, voire reconstituée à l'identique si elle est altérée ou a été supprimée.

- o Aspect des matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin.

Sont interdits l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages.

Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

En cas de ravalement, toutes les façades doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les façades aveugles).

Les descentes d'eau pluviale, devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- o Détails architecturaux:

Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits des baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre prétaillée sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teintée, soit enduite au même mortier. Les maçonneries de moellons de pierre décroûtées seront obligatoirement recouvertes d'un enduit. Dans le cas d'une réalisation en pierre pré taillée apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les teintes de couleur des enduits de façade seront mates, toujours de ton sable, sans jamais être blanches.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont à éviter.

Les bardages ou clins en bois, bois composites ou pvc mats sont autorisés dès lors qu'il participe à l'embellissement de la façade ou sont utilisés dans un souci de performance énergétique. Les teintes blanches ou de couleurs vives sont proscrites.

- Toitures

Les terrasses sont interdites, sauf cas particulier d'intégration au bâti environnant ou élément de liaison architecturale entre deux corps de bâtiment sur toute la zone.

Les toitures doivent comporter deux versants, sauf pour les bâtiments adossés qui pourront avoir un seul versant. Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. La pente devra s'harmoniser avec celles des toitures des bâtiments voisins et être comprise entre 25% et 35%. La couverture sera en tuile canal d'aspect traditionnel ou vieilli. Des pentes et aspects différents (zinc) seront acceptés uniquement sur certaines constructions existantes, ainsi que pour les vérandas (aspect verre). Les débords seront réalisés en génoise – chevrons – corniche en pierre naturelle. Les chenaux, gouttières et descentes seront de préférence en zinc, aluminium teinté ou cuivre, le PVC et autres matériaux sont admis sous condition d'intégration au bâti.

Les ouvertures dans les toitures seront des fenêtres de toit, réalisés dans le même plan que la toiture. Les lucarnes et "chiens assis" sont à proscrire.

Les toitures en "souple" sont admises.

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Les couvertures en bac acier sont interdites.
 - Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.
 - La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %, cependant les toits terrasses sont également admis.
- Pour les constructions à usage d'activités économiques :
 - Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.
- Toutefois, pour tous les types de constructions :
 - Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.
 - Les toitures terrasses végétalisées ou non sont admises sous conditions, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.

- Eléments techniques

Les souches de cheminées et de ventilation seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible ; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie des façades sont interdits.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades, autres que les descentes d'eaux pluviales, sont interdits.

- Façades, constructions à usage autre qu'habitation

Les aménagements des façades ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage. En cas d'absence de percement au premier étage, ils ne devront pas dépasser la hauteur de 1 mètre partant du plafond du rez-de-chaussée.

Toutefois la hauteur maximale à partir du sol ne peut excéder 5 m.

Lorsque la même activité occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble.

La composition de la devanture et l'aspect de ses matériaux doivent s'harmoniser avec la façade de l'immeuble et ne pas comporter plus de 3 aspects de matériaux différents.

Les bardages métalliques sont autorisés à partir du moment où leur aspect ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants ou qu'ils répondent à une charte graphique imposée.

4- Menuiseries

Les portes, les fenêtres, portes fenêtres, volets, vitrines de commerces doivent être réalisés avec des menuiseries en bois à peindre, métal ou PVC permettant de valoriser le patrimoine architectural. Les couleurs vives sont interdites, le blanc et noir sont à proscrire sur les volets et portes à panneaux pleins.

Les coffres de volets roulant devront être intégrés à la construction et ne pas constituer de surépaisseur ou occulter une partie des ouvertures.

D'une façon générale, les vitrages seront « à grands carreaux » de 2, 4, 6 ou 8 éléments, de grands vitrages sont admis dans la mesure où ils contribuent à la mise en valeur de l'architecture de la construction.

Les Z de maintien sont à proscrire.

5 - Clôtures

A l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques, les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, seront constituées :

- soit d'un grillage simple torsion ou treillis à mailles soudées.
- soit d'un mur bahut obligatoirement maçonné enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion ou d'un treillis à mailles soudées selon une maille rectangulaire de couleur.
- Les teintes autorisées pour les grilles et grillages sont: vert, gris, beige, marron et leurs dérivés. les couleurs vive, blanche et noires sont prosrites.

Toutefois, En cas d'effondrement, destruction partielle ou totale, la reconstruction est interdite.

existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée à l'identique en termes de hauteur pour les murs et murs bahut. Le choix des matériaux devra toutefois respecter le reste de l'article 11.

Dans tous les cas sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les claires voies,
- les brises vues seuls ou superposés au grillage.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.

Les portails d'accès doivent être de conception simple et peints.

6 - Murs de clôture et de soutènement et ouvrages techniques

Lorsqu'ils sont envisagés, ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec la construction principale et la clôture. Les murs de clôture et de soutènement réalisés en moellons de pierre doivent être conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique.

Antennes paraboliques :

Celles-ci ne peuvent être implantées que sur bâtiment : préférentiellement sur toiture-terrasse avec un recul de 3 m minimum par rapport aux façades ; hors toiture-terrasse, elles seront le moins visibles possible du domaine public et ne présenteront pas de risques de chute de par leur implantation. Dans tous les cas, elles devront s'harmoniser avec le bâtiment la supportant.

Les paraboles d'un diamètre supérieur à 0,90 mètre sont interdites.

Antennes relais de téléphonie mobile :

Elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'approbation de la commune.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantées principalement d'arbres de hautes futaies.

Les arbres abattus seront dans la mesure du possible remplacés par des plantations équivalentes.

Les opérations d'aménagement devront intégrer la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10% au moins de la surface du terrain à aménager. La conception de ces espaces sera définie en concertation avec la commune.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Zone urbaine à vocation d'activités économiques industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

Elle a pour objectif de favoriser l'implantation d'activités et de compléter l'offre artisanale et commerciale de la commune.

Elle comprend le secteur UEf3, situé en zone présentant un risque de feu de forêt d'aléa moyen, à vocation d'accueil touristique (hébergement, réception). Des dispositions spécifiques sont prévues en la matière, se reporter aux annexes.

Pour la prise en compte des dispositions spécifiques pour la mise en oeuvre du grenelle: se reporter aux dispositions générales

Pour la DECI, prise ne compte des risques naturels et de la gestion du pluvial, se reporter aux annexes au règlement.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou utilisations autres que celles citées à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Pour la zone UE sont autorisés, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage ou l'environnement des nuisances ou des dangers :

- Toutes constructions et activités artisanales, industrielles, commerciales, d'entrepôt, de bureaux ou de services et d'équipements collectifs, susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain.
- Les équipements hôteliers et de restauration.
- Les installations classées soumises à déclaration uniquement.
- L'aménagement et l'agrandissement limité à 20% de la surface de plancher initiale et dans la limite de 170 m² après travaux, des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, lorsqu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux travaux de construction et à l'aménagement des espaces libres peuvent être autorisés à condition que les eaux de ruissellement soient dirigées vers les réseaux prévus à cet effet et qu'il n'en résulte aucune gêne pour les propriétés voisines.
- Les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- La construction à usage d'habitation destinée aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, ce dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment d'activité correspondant à un logement par établissement implanté dans la zone et à condition d'être intégré au volume du bâtiment d'exploitation

Dans le secteur UEf3, seules sont autorisées les constructions liées aux activités d'hébergement et de tourisme. Tout projet de construction devra intégrer des dispositions liées à la prise en compte du risque incendie et en tout état de cause les constructions ne devront pas être situées en zone boisée, et respecteront une distance d'éloignement d'au moins 50m.

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès : L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Pour les terrains desservis depuis la RD4 et RD4a la création d'un nouvel accès est interdite. Si un nouvel accès direct est indispensable il sera si possible regroupé avec un accès existant.

Voirie : En tout état de cause, les voies ou les rues, nécessaires aux constructions et installations nouvelles, doivent avoir des caractéristiques techniques et des traitements qui doivent être en harmonie avec le caractère actuel du village.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

En ce qui concerne le secteur UEf3, se reporter aux annexes pour la prise en compte du risque incendie.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

DECL : Toute construction ou installation doit comporter une défense extérieure contre l'incendie assurée par des poteaux d'incendie de dimensions et de débit suffisants, adaptés aux risques encourus, raccordés sur une canalisation du réseau public et accessible par une voie praticable aux véhicules de secours.

La DECI doit être assurée par un hydrant dont le débit est fixé à 60m³/h pendant minimum 2h et implanté à moins de 150m de la construction.

Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols.

Se reporter à l'annexe au règlement.

Dans le secteur UEf3, en l'absence de poteaux incendie, une réserve d'eau sera mise en œuvre pour toute nouvelle construction. Sa capacité sera déterminée en partenariat avec le SDIS de Vaucluse.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales

Gestion des eaux pluviales collectives:

Chaque opération d'aménagement doit comporter une étude permettant d'assurer la gestion des eaux pluviales de façon collective, en considération, de l'imperméabilisation des sols engendrée par l'opération d'urbanisme.

Leur rejet vers le milieu récepteur ne doit pas excéder celui constaté avant aménagement et en tout état de cause celui défini par la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales privatives:

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire elles doivent être dirigées sur le propre terrain du propriétaire, à défaut de terrain, vers la voie publique.

Les pétitionnaires devront mettre en place avant rejet dans le milieu récepteur des dispositifs:

- favorisant la rétention/infiltration des eaux pluviales à la parcelle, quand celle-ci est techniquement possible.
- permettant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.
- nécessitant des mesures de limitation des débits évacués vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.

S'ils ne sont pas enterrés, ces dispositifs devront faire l'objet d'un traitement urbain et paysager conformément aux dispositions de l'article 13 du règlement.

Les toitures doivent être obligatoirement dotées de gouttières.

Se reporter à l'annexe eaux pluviales pour prendre en compte les dispositions relatives au projet.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé. Les compteurs doivent être encastrés dans les murs ou clôtures et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

TELECOMMUNICATIONS

Les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

GAZ

Les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs ou clôtures.

DECHETS MENAGERS

Tout programme d'aménagement ou de construction doit prendre en compte le réseau de collecte et de tri sélectif des déchets ménagers mis en place par la collectivité (aire de dépôt des conteneurs collectifs ou individuels, accessibles aux véhicules du service de la collecte).

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des chemins communaux et des voies communales,
- 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales autres que la RD 30,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD30.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU,
- pour l'extension des constructions existantes à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale,

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Des adaptations pourront être admises pour tenir compte soit de la forme particulière d'un terrain, soit par rapport à des implantations différentes préexistantes dans le voisinage.

Dans le secteur UEf3, les bâtiments devront être implantés de façon à ne pas gêner les actions de DECI-DFCI et ne pas augmenter la vulnérabilité des bâtiments au risque feu de forêt et dans tous les cas ne devront pas être implantés à plus de 30 m d'une voie ouverte à la circulation publique.

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

La distance comptée en tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne peut être inférieure à 5 m ($L = H/2$, minimum 5 m).

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les installations techniques de service public à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.

Sont exclus de ces règles de recul les éléments architecturaux suivants :

- les marquises de petites dimensions,
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- les corniches,
- les débords de toit.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

Les piscines devront être implantées à une distance de 2m minimum des limites séparatives

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

Dans le secteur UEf3, l'implantation des bâtiments ne devra pas favoriser le risque de propagation entre bâtiments et en tout état de cause la distance comptée en tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche entre deux limites doit être égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne peut être inférieure à 5 m ($L = H/2$, minimum 5 m).

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 mètres.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone, la hauteur dans une bande de 4m depuis la limite séparative d'une construction (quand elle y est admise) ne doit pas excéder 4,50 m.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant les hauteurs admises. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures doit être au maximum de 1,60 mètre.

Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé en l'état naturel, sauf justifications architecturales.

Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec l'échelle de l'environnement, et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que possible, les terrains seront laissés en l'état naturel.

2- Aspect des constructions

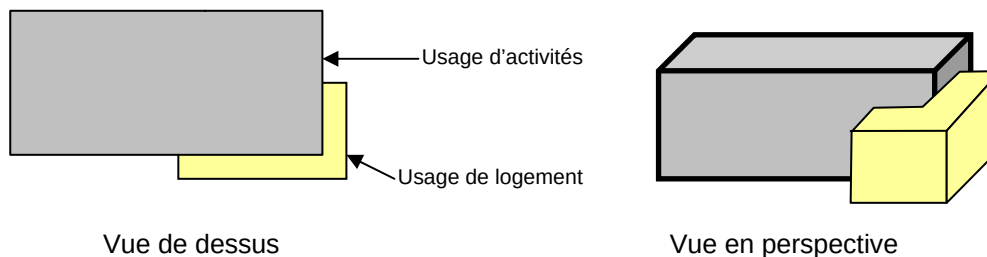
Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les installations techniques de service public devront s'intégrer dans l'environnement au niveau de l'implantation, de leur aspect extérieur et de l'aménagement de leurs abords.

Les constructions en bardage sont autorisées dans la mesure où celui-ci est vertical, de couleurs grises ou sombres. Des exceptions sont autorisées pour le respect de chartes graphiques... Les angles seront soutenus par des changements de couleur.

Toitures : les toitures terrasses sont autorisées.

Partie habitat : les logements de fonctions autorisés à l'article 2 devront être intégrés au bâtiment (1 seul volume et non dissocié) et présenter un décroché au niveau des façades. En tout état de cause ces parties de construction seront maçonnées et enduites :



En cas de locaux mixtes (activité/industrie/artisanat... et bureau), la partie à usage de bureaux sera réalisée selon les mêmes prescriptions que la partie habitat.

Les matériaux tels que le clin ou les bardages bois sont autorisés à partir du moment où ils apportent une plus-value architecturale et une animation des façades. Toute forme de bardage métallique est proscrite.

3- Clôtures

Les clôtures devront être réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon avec des grilles de dessin simple ou des grillages posés sur support métallique doublés d'une haie vive.

Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches sont interdites.

En cas de mur bahut, la hauteur de la maçonnerie est fixée à 0,60 m mesurée à partir du terrain naturel.

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 2 m.

4- Economies d'énergies - Energies renouvelables

Le concept de toiture végétalisée est autorisé, chaque fois que les dispositions architecturales et paysagères le permettent. Cette possibilité est ouverte à tout type de construction, quel que soit l'usage : habitat, activités

L'utilisation de capteurs solaires en mur ou en toiture est autorisée à condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture. Dans le cas d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

5- Antennes, paraboles et autres équipements.

Les antennes de télévision, paraboles, compresseurs et climatiseurs seront invisibles depuis les voies principales.

6- Enseignes

Les enseignes devront être implantées en façade, les enseignes lumineuses sont proscrites. La hauteur des lettrages ne devra pas excéder 1/3 de la hauteur de la façade d'apposition.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

- Pour les constructions à usage de bureaux, industrie, entrepôt : 1 place pour 25m² de surface de plancher.
- Pour les commerces d'une surface de plancher : -inférieure à 300 m² : une place de stationnement par 25 m² de surface de vente. -supérieure à 300 m² : une surface de stationnement au moins égale à 80 % de la surface de plancher.
- Pour les constructions à usage hôtelier : -1 place par chambre -1 place pour 10 m² de salle de restaurant, pour les hôtels restaurant la disposition est cumulative.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Des stationnements pour les deux-roues doivent également être prévus.

L'accès aux parcs de stationnement réalisés dans la marge de reculement devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

L'ensemble des voies publiques ou privées à créer supportera des plantations d'alignement d'arbres à grand développement.

Les parcelles ou les lots issus d'une division parcellaire situés en bordure des voies publiques, d'une superficie supérieure à 2000 m², devront supporter le long de ces voies une plantation d'alignement venant en doublement de celle déjà plantée. L'essence employée sera identique à celle déjà mise en œuvre sur la voie.

Les aires de stationnement des bâtiments industriels comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m².

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de stockage doivent être plantées et convenablement entretenues.

Les aires de stationnement des voitures légères comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 25 m², soit un arbre pour 4 places de stationnement.

Dans le secteur UEf3 :

- Obligation de débroussaillage de 50m autour des bâtiments
- Déboisement dans un rayon de 8m autour des bâtiments
- Interdiction de plantation de résineux ou chênes verts.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UM

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM

Cette zone correspond à une zone à vocation d'activités militaires.

Dans cette zone, les terrains bordant les infrastructures de transports terrestres bruyantes sont soumis au respect des arrêtés préfectoraux.

Pour la prise en compte des dispositions spécifiques pour la mise en oeuvre du grenelle: se reporter aux dispositions générales

Pour la DECI, prise ne compte des risques naturels et de la gestion du pluvial, se reporter aux annexes au règlement.

ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes nouvelles constructions n'étant pas liées et nécessaires à l'activité militaire de la zone notamment :

- l'industrie
- le commerce
- l'artisanat
- l'exploitation forestière et agricole
- l'hébergement hôtelier...

Sont également interdits les installations et travaux suivants :

- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- les habitations légères de loisirs
- le dépôt de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les affouillements et exhaussements du sol tant qu'ils ne sont pas prévus par un permis de construire

ARTICLE UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisées sous conditions :

- les installations techniques (transformateur, poste de relèvement...) à condition qu'elles correspondent aux besoins de l'activité militaire et des habitants de la zone
- les constructions liées à l'activité militaire de la zone
- la création de logements destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire à l'activité de la zone.

ARTICLE UM 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Non règlementé

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel militaire, de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de service public.

ARTICLE UM 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

DECI: Toute construction ou installation doit comporter une défense extérieure contre l'incendie assurée par des poteaux d'incendie de dimensions et de débit suffisants, adaptés aux risques encourus, raccordés sur une canalisation du réseau public et accessible par une voie praticable aux véhicules de secours.

La DECI doit être assurée par un hydrant dont le débit est fixé à 60m³/h pendant minimum 2h et implanté à moins de 150m de la construction.

Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols.

Se reporter à l'annexe au règlement.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

En outre, le rejet des eaux de piscine, quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement collectif et le réseau public de collecte des eaux pluviales, celles-ci doivent être infiltrées sur place.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

ELECTRICITE

Sur l'ensemble de la zone, et sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé. Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

TELECOMMUNICATIONS

Sur l'ensemble de la zone, les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

GAZ

Sur l'ensemble de la zone, les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

ARTICLE UM 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 m par rapport à l'axe des voies départementales
- 10 m par rapport à l'axe des chemins communaux, voies communales et privées

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation des présentes dispositions
- l'extension des constructions existantes à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, le requérant ou les services instructeurs peuvent proposer-imposer une implantation différente.

Des adaptations peuvent également être admises pour tenir compte soit de la forme du terrain, soit par rapport à des implantations différentes préexistantes dans le voisinage.

ARTICLE UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elle doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 5 mètres ($L=H/2$, minimum 5 m).

ARTICLE UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNE PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est celle fixée par les servitudes aéronautiques de l'aérodrome.

ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation de la construction doit tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement devront être intégrés au parti architectural de la construction.

2- Aspect des constructions

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

Les installations techniques de service public devront s'intégrer dans l'environnement au niveau de l'implantation, de leur aspect extérieur et de l'aménagement de leurs abords.

3- Clôtures

Non règlementé

ARTICLE UM 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UM 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantés principalement d'arbres de hautes futaies.

Les arbres abattus seront dans la mesure du possible remplacés par des plantations équivalentes.

Les opérations d'aménagement à vocation d'habitat devront intégrer la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10% au moins de la surface du terrain à aménager.

ARTICLE UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non règlementé

ARTICLE UM 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UM 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU1

Il s'agit d'une zone naturelle, actuellement insuffisamment équipée ou non équipée mais disposant des réseaux suffisants à proximité.

L'urbanisation de ces terrains ne pourra se réaliser que dans le cadre d'opérations d'aménagement à vocation prioritaire d'habitat, division de propriété, lotissement, détachement de parcelles et permis de construire prévu à l'article R.431-24 (permis valant division), portant sur l'ensemble de la zone.

L'apport des équipements déterminés sera assuré dans le cadre de l'aménagement dudit projet d'ensemble.

Elle concerne le quartier les Agas qui présente une légère déclivité Nord Ouest.

Pour la prise en compte des dispositions spécifiques pour la mise en oeuvre du grenelle: se reporter aux dispositions générales

Pour la DECI, prise ne compte des risques naturels et de la gestion du pluvial, se reporter aux annexes au règlement.

ARTICLE AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les installations classées en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En outre les travaux, installations, et aménagements sont également interdits:

- Les installations classées en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - o parcs d'attractions,
 - o dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, ...)
 - o garages collectifs de caravanes,
 - o les carrières,
 - o les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.

Les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction, à condition que les eaux de ruissellement soient dirigées vers les réseaux prévus à cet effet et qu'il n'en résulte aucune gêne pour les propriétés voisines.

ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation de la zone est conditionnée à une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone ou à deux opérations d'aménagement selon le phasage exposé dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

La ou les opérations d'aménagement doivent être compatibles avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire sont autorisés à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.

ARTICLE AU1 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les opérations d'aménagement réalisées dans cette zone devront permettre la continuité des cheminements doux du nord au sud.

Les différentes voies et espaces communs devront être dimensionnés et aménagés conformément à leur usage afin de présenter une hiérarchisation claire et structurante.

Le profil en travers de la voie principale des opérations d'aménagement devra présenter les caractéristiques minima suivantes :

- Chaussée : 5,5 mètres
- Circulation douce (piétons et cycles) : 2,5 mètres
- Espace vert-plantations/noue d'infiltration - Stationnement : 2,0 mètres

La circulation douce sera obligatoirement séparée de la chaussée et ne sera pas nécessairement traitée en matériaux imperméabilisants.

Dans le cas de voie à sens unique la chaussée présentera une largeur de 6,5 mètres au moins. (3,5m de chaussée, 1,5m de circulation douce et 1,5m de stationnement.)

Chaque construction devra disposer d'un accès sur les voies internes de l'opération. Aucun accès direct sur les voies communales existantes.

Le portail d'entrée où la construction doit être implantée en retrait suffisant pour permettre l'aménagement d'un espace de stationnement personnel pour deux véhicules, en accès direct sur la voie. Cette disposition peut ne pas s'appliquer aux constructions comportant plus de trois logements.

Des liaisons futures seront à prendre en compte à l'Ouest de la zone afin d'assurer un hypothétique maillage.

ARTICLE AU1 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

DECI: Toute construction ou installation doit comporter une défense extérieure contre l'incendie assurée par des poteaux d'incendie de dimensions et de débit suffisants, adaptés aux risques encourus, raccordés sur une canalisation du réseau public et accessible par une voie praticable aux véhicules de secours.

La DECI doit être assurée par un hydrant dont le débit est fixé à 60m³/h pendant minimum 2h et implanté à moins de 150m de la construction.

Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols.

Se reporter à l'annexe au règlement.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement collectif sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable.

Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

Gestion des eaux pluviales collectives:

Chaque opération d'aménagement doit comporter une étude permettant d'assurer la gestion des eaux pluviales de façon collective, en considération, de l'imperméabilisation des sols engendrée par l'opération d'urbanisme.

Leur rejet vers le milieu récepteur ne doit pas excéder celui constaté avant aménagement et en tout état de cause celui défini par la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales privatives:

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire elles doivent être dirigées sur le propre terrain du propriétaire, à défaut de terrain, vers la voie publique.

Les pétitionnaires devront mettre en place avant rejet dans le milieu récepteur des dispositifs:

- favorisant la rétention/infiltration des eaux pluviales à la parcelle, quand celle-ci est techniquement possible.
- permettant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.
- nécessitant des mesures de limitation des débits évacués vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.

S'ils ne sont pas enterrés, ces dispositifs devront faire l'objet d'un traitement urbain et paysager conformément aux dispositions de l'article 13 du règlement.

Les toitures doivent être obligatoirement dotées de gouttières.

Se reporter à l'annexe eaux pluviales pour prendre en compte les dispositions relatives au projet.

ELECTRICITE / TELECOMMUNICATIONS / GAZ

Sur l'ensemble de la zone et sauf cas d'impossibilité technique, les éléments techniques de ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Chaque construction doit pouvoir bénéficier des regards ou coffrets de raccordement, disposés de façon regroupée, accessibles aux services publics ou collectifs et intégrés aux éléments de la construction ou de la clôture.

ARTICLE AU1 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 m par rapport à l'axe des voies départementales.

Au sein des opérations d'aménagement :

Les constructions doivent être implantées de façon à structurer le bâti sur les voies des opérations.

Pour les voies orientées Est-Ouest :

- Du côté sud de la voie, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit à 2,5 mètres soit 5 m depuis l'alignement. Cette disposition permet au pétitionnaire d'envisager des redents et des rythmes de construction donnant une animation au front bâti. Le faîtage principal sera parallèle à la voie.
- Au Nord de la voie, les constructions devront être implantées au Nord de la parcelle afin de libérer le jardin côté Sud, à 5m minimum de la limite parcellaire Nord. En conséquence, la construction principale sera implantée en fond de parcelle. Les annexes et garages seront, quant à eux, implantés à 5 mètres de l'alignement de la voie, à l'arrière de l'espace privatif de stationnement, afin de matérialiser et structurer l'espace public. Cette dernière disposition ne s'applique pas quand l'accès de la parcelle se fait par une autre voie.

Pour les voies orientées Nord-sud :

- Du côté ouest de la voie, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit à 2,5 mètres soit 5 m depuis l'alignement. Cette disposition permet au pétitionnaire d'envisager des redents et des rythmes de construction donnant une animation au front bâti. Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à la voie.
- A l'Est des voies principales, les constructions devront être implantées à l'Est de parcelle afin de libérer le jardin côté Ouest, à 5m de la limite parcellaire Est. Les annexes et garages seront, quant à eux, implantés à 5 mètres de l'alignement de la voie, à l'arrière de l'espace privatif de stationnement, afin de matérialiser et structurer l'espace public. Cette dernière disposition ne s'applique pas quand l'accès de la parcelle se fait par une autre voie.

Les règles d'implantation des constructions situées au carrefour de deux voies internes à une opération d'aménagement devront permettre de structurer l'angle de la rue qui doit être un repère pour le quartier.

Cours d'eau, canaux et fossés :

Le long des cours d'eau, canaux ou fossés, les constructions devront être implantées à au moins 3 mètres de la limite du haut des berges.

ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour des raisons d'économie d'énergies, les mitoyennetés sont fortement recommandées. Les constructions peuvent donc s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Les règles d'implantation des constructions situées au carrefour de deux voies internes à une opération d'aménagement devront permettre de structurer l'angle de la rue qui doit être un repère pour le quartier.

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne peut être inférieure à 4m ($L = H/2$, minimum 4m).

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les installations techniques de service public à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.

ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée verticalement entre tout point du sol existant après terrassement et l'égout du toit.

Pour les immeubles collectifs, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 m.

Pour les autres constructions, la hauteur des constructions ne pourra excéder 7,50 m.

La hauteur totale des clôtures doit être au maximum de 1,60 mètre (grillage et haie). La hauteur est comptée à partir du terrain naturel avant travaux des propriétés privées ou du niveau de la voirie dans le cas des propriétés privées situées en contrebas de la voirie.

Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent.

ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

1 - Insertion dans le site

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé en l'état naturel, sauf justifications architecturales.

Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec l'échelle de l'environnement, et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que possible, les terrains seront laissés en l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

Il s'agit de préserver le patrimoine historique et culturel tout en permettant les pratiques d'un mode de vie contemporain et la mise en œuvre de solutions architecturales conduisant à maîtriser et à économiser l'énergie et développer celles renouvelables sous conditions du respect des dispositions ci-après.

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, les règles fixées aux paragraphes ci-après tendent à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (par pastiche décoratif ou folklorique).

Le volume principal doit préférentiellement être implanté parallèlement à l'alignement, avec le faîtage parallèle à la voie.

La construction d'un étage en retrait par rapport à la façade principale du bâtiment est interdite.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture.

3 - Eléments de constructions

- Façades, constructions à usage d'habitation
 - o Composition :

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnancement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat.

Le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine devra privilégier les pleins sur le domaine public.

On privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public, les ornements s'harmonisant avec les constructions avoisinantes

En cas de restauration, l'ornementation devra être conservée, voire reconstituée à l'identique si elle est altérée ou a été supprimée.

o Aspect des matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin.

Sont interdits l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages.

Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

En cas de ravalement, toutes les façades doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les façades aveugles).

Les descentes d'eau pluviale, devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

o Détails architecturaux:

Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits des baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre prétaillée sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teintée, soit enduite au même mortier. Les maçonneries de moellons de pierre décroûtées seront obligatoirement recouvertes d'un enduit. Dans le cas d'une réalisation en pierre pré taillée apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les teintes de couleur des enduits de façade seront mates, toujours de ton sable, sans jamais être blanches.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont à éviter.

Les bardages métalliques sont autorisés à partir du moment où leur aspect ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants ou qu'ils répondent à une charte graphique imposée.

Les bardages ou clins en bois, bois composites ou pvc mats sont autorisés dès lors qu'il participe à l'embellissement de la façade ou sont utilisés dans un souci de performance énergétique. Les teintes blanches ou de couleurs vives sont proscrites.

• Toitures

Les terrasses sont interdites, sauf cas particulier d'intégration au bâti environnant ou élément de liaison architecturale entre deux corps de bâtiment sur toute la zone.

Les toitures doivent comporter deux versants, sauf pour les bâtiments adossés qui pourront avoir un seul versant. Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. La pente devra s'harmoniser avec celles des toitures des bâtiments voisins et être comprise entre 25% et 35%.

La couverture sera en tuile canal d'aspect traditionnel ou vieilli. Des pentes et aspects différents (zinc) seront acceptés uniquement sur certaines constructions existantes et en zone UA, ainsi que pour les vérandas (aspect verre). Les débords seront réalisés en génoise – chevrons – corniche en pierre naturelle. Les chenaux, gouttières et descentes seront de préférence en zinc, aluminium teinté ou cuivre, le PVC et autres matériaux sont admis sous condition d'intégration au bâti.

Les ouvertures dans les toitures seront des fenêtres de toit, réalisés dans le même plan que la toiture. Les lucarnes et "chiens assis" sont à proscrire.

Les toitures en "souleion" sont admises.

- Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les couvertures en bac acier sont interdites.
- Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.

- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %, cependant les toits terrasses sont également admis.
- Pour les constructions à usage d'activités économiques :
 - Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.
- Toutefois, pour tous les types de constructions :
 - Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.
 - Les toitures terrasses végétalisées ou non sont admises sous conditions, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.

- **Eléments techniques**

Les souches de cheminées et de ventilation seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible ; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie des façades sont interdits.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades, autres que les descentes d'eaux pluviales, sont interdits.

- **Façades, constructions à usage autre qu'habitation**

Les aménagements des façades ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage. En cas d'absence de percement au premier étage, ils ne devront pas dépasser la hauteur de 1 mètre partant du plafond du rez-de-chaussée.

Toutefois la hauteur maximale à partir du sol ne peut excéder 5 m.

Lorsque la même activité occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble.

La composition de la devanture et l'aspect de ses matériaux doivent s'harmoniser avec la façade de l'immeuble et ne pas comporter plus de 3 aspects de matériaux différents.

4 - Menuiseries

Les portes, les fenêtres, portes fenêtres, volets, vitrines de commerces doivent être réalisés avec des menuiseries en bois à peindre, métal ou PVC permettant de valoriser le patrimoine architectural. Les couleurs vives sont interdites, le blanc et noir sont à proscrire sur les volets et portes à panneaux pleins.

Les coffres de volets roulant devront être intégrés à la construction et ne pas constituer de surépaisseur ou occulter une partie des ouvertures.

D'une façon générale, les vitrages seront « à grands carreaux » de 2, 4, 6 ou 8 éléments, de grands vitrages sont admis dans la mesure où ils contribuent à la mise en valeur de l'architecture de la construction.

Les Z de maintien sont à proscrire.

5 - Clôtures

A l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques, les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, seront constituées :

- soit d'un grillage simple torsion ou treillis à mailles soudées.
- soit d'un mur bahut maçonné obligatoirement enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion ou d'un treillis à mailles soudées selon une maille rectangulaire de couleur.
- Les teintes autorisées pour les grilles et grillages sont: vert, gris, beige, marron et leurs dérivés. les couleurs vive, blanche et noires sont prosrites.

Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée à l'identique en termes de hauteur pour les murs et murs bahut. Le choix des matériaux devra toutefois respecter le reste de l'article 11. En cas d'effondrement, destruction partielle ou totale, la reconstruction est interdite.

Dans les opérations d'aménagement, pour les programmes d'habitat individuel groupé et de petit collectif, d'autres formes de clôtures peuvent être admises sous conditions de faire l'objet d'une réflexion architecturale et paysagère d'ensemble et permettre la préservation de l'intimité des espaces privatifs extérieurs. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

Dans tous les cas sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les claires voies,
- les brises vues seuls ou superposés au grillage.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.

Les portails d'accès doivent être de conception simple et peints.

6 - Murs de clôture et de soutènement et ouvrages techniques

Lorsqu'ils sont envisagés, ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec la construction principale et la clôture. Les murs de clôture et de soutènement réalisés en moellons de pierre doivent être conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique.

Antennes paraboliques :

Celles-ci ne peuvent être implantées que sur bâtiment : préférentiellement sur toiture-terrasse avec un recul de 3 m minimum par rapport aux façades ; hors toiture-terrasse, elles seront le moins visibles possible du domaine public et ne présenteront pas de risques de chute de par leur implantation. Dans tous les cas, elles devront s'harmoniser avec le bâtiment la supportant.

Les paraboles d'un diamètre supérieur à 0,90 mètre sont interdites.

Antennes relais de téléphonie mobile :

Elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

ARTICLE AU1 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sur l'ensemble de la zone, pour tout type de construction et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
- Pour les constructions à usage d'habitat:
 - o Surface de Plancher inférieure à 15 m² : aucune place de stationnement n'est exigée;
 - o Surface de plancher supérieure ou égale à 15 m² :

Surface de plancher totale après travaux par logement	15 à 50 m ²	50 à 150 m ²	150 à 200 m ²	200 à 250 m ²	250 à 300 m ²	par tranche de 50 m ² supplémentaire
Nombre de places de stationnement à réaliser	1	2	3	4	5	1 place supplémentaire

- Pour les logements locatifs aidés, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- En plus des besoins énoncés ci-dessus: pour les constructions réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement à usage d'habitat il est demandé:
 - o 0,5 place de stationnement commun par logement.
 - o la réalisation d'une aire de stationnement pour 2 véhicules.
 - o Habitat collectif : 0,5 places de stationnement par logement. Pas de localisation imposée mais le stationnement devra être regroupé en îlots de façon à ne pas les disperser.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

ARTICLE AU1 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être prises en compte pour la mise en oeuvre des espaces libres.

Chaque opération d'aménagement doit comporter les éléments ci-après.

Les espaces collectifs (voie d'accès, trottoirs, cycles, stationnement, rétention des eaux pluviales, espaces libres, plantations...) auront une superficie totale d'au moins 20% de la totalité de l'opération dont un espace commun aménagé de jeux et convivialité, d'un seul tenant, d'une superficie d'au moins 5% de la superficie de l'opération. Considérer 30% de la totalité de l'opération en cas d'habitat collectif.

Les arbres ou haies existants, doivent être conservés entretenus et remplacés si leur état phytosanitaire impose leur abattage.

La collecte et la gestion des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement urbain et paysager sécurisé. Leur profondeur ne devra pas excéder 0,60m et ils devront être intégrés aux espaces communs accessibles et faciles d'entretien.

Les voies et les aires de stationnement doivent comporter des plantations. Il est exigé un arbre pour 4 places de stationnement perpendiculaire et un arbre pour 2 places de stationnement longitudinal. Les arbres seront d'essences méditerranéennes, leur choix sera fait en accord avec la commune.

Chaque terrain privatif doit être aménagé en fonction de son utilisation et entretenu afin que la salubrité des lieux ne soit pas altérée, il devra être prévu de planter au moins un arbre d'ombrage d'essence méditerranéenne. Des arbres ou arbustes d'ornement devront permettre de compléter l'aménagement du terrain en fonction de sa superficie et son utilisation.

L'aménagement des espaces extérieurs ne devra pas conduire à une imperméabilisation totale des sols, ils devront permettre de garder une infiltration naturelle des eaux de pluie (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les clôtures doivent être doublées d'une haie vive d'essences méditerranéennes variées.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caducs.

Mélanger harmonieusement les différentes essences :

- alterner les arbustes caducs et les persistants,
- alterner les feuillages légers et ceux plus imposants ou denses,
- alterner les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

La liste des essences végétales sera adaptée aux fonctions souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc....).

Les végétaux de l'espèce PRUNUS (sauf le cerisier) sont strictement interdits, en tant que vecteurs du virus de la SHARKA.

ARTICLE AU1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le COS est fixé à 0,35.

La surface de plancher maximale, pour la construction à usage de bureaux et services est fixée à 150 m².

ARTICLE AU1 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU1 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE AU2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU2

C'est une zone d'urbanisation à long terme non opérationnelle dans le but d'accueillir à terme des programmes d'habitat et de services.

Il y est admis le développement mesuré des constructions existantes à la date d'approbation des présentes dispositions. Il convient d'éviter ceux qui seraient susceptibles de compromettre l'organisation de la zone, ou la rendraient difficile.

L'ouverture à l'urbanisation peut se faire sous la forme d'une procédure de ZAC ou d'une modification du PLU ...

Cette procédure doit être accompagnée par un schéma d'organisation et de programmation des équipements publics d'infrastructures et de superstructures.

Pour la prise en compte des dispositions spécifiques pour la mise en oeuvre du grenelle: se reporter aux dispositions générales

Pour la DECI, prise ne compte des risques naturels et de la gestion du pluvial, se reporter aux annexes au règlement.

ARTICLE AU2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdite toute construction nouvelle, à quelque usage que ce soit.

ARTICLE AU2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés sous conditions les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité et à la salubrité publique

Sont également autorisés l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la mesure où il n'y a pas création de logement. Sont également autorisées les constructions annexes nouvelles à celle-ci : garage, abri jardin, piscine, pool-house.

ARTICLE AU2 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non règlementé

ARTICLE AU2 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non règlementé

ARTICLE AU2 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE AU2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 m par rapport à l'axe des voies départementales.

Pour les autres voies ouvertes à la circulation, la distance d'implantation est fixée à 10 m de l'axe de la voie.

Des adaptations pourront être admises afin de tenir compte soit de la forme particulière d'un terrain, soit par rapport à des implantations différentes préexistantes dans le voisinage.

ARTICLE AU2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne peut être inférieure à 5 m ($L = H/2$, minimum 5 m).

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les installations techniques de service public à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.

ARTICLE AU2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU2 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU2 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7,50 m.

ARTICLE AU2 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Aspect des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les installations techniques de service public devront s'intégrer dans l'environnement au niveau de l'implantation, de leur aspect extérieur et de l'aménagement des abords.

2- Clôtures

Les clôtures devront être réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon avec des grilles de dessin simple ou des grillages posés sur support métallique doublés d'une haie vive.

Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches sont interdites.

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne doit pas excéder 1,80 m, la hauteur de la maçonnerie ne doit pas excéder 0,60 m.

ARTICLE AU2 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU2 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les extensions successives des constructions existantes avant l'approbation des présentes dispositions ne devront pas aboutir à un résultat excédant 250 m² de surface de plancher, existant et extensions cumulés.

ARTICLE AU2 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU2 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
--

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone agricole concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

L'occupation et l'utilisation du sol sont essentiellement limitées aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole qui peuvent comprendre celles :

- concernant le tourisme rural (camping à la ferme, ferme auberge, gîtes ruraux... devant être aménagés dans les volumes existants à la date d'approbation des présentes dispositions),
- concernant les activités de recherche dans le domaine du développement agricole.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Aa : dont la vocation agricole est complétée par celle de la protection des paysages
- Af2 et Af3: secteur agricole soumis au risque feux de forêt d'aléa moyen dans la partie Sud du territoire et très fort dans la partie Est. se reporter aux annexes du règlement.

Elle comprend également des bâtiments repérés au document graphique par une étoile rouge soumis à l'application de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme.

Pour la prise en compte des dispositions spécifiques pour la mise en oeuvre du grenelle: se reporter aux dispositions générales

Pour la DECI, prise ne compte des risques naturels et de la gestion du pluvial, se reporter aux annexes au règlement.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

Dans le secteur Aa, sont interdites toutes les utilisations ou occupations du sol nouvelles.

D'autre par sont interdits dans les secteurs classifiés f2 :

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 et notamment les habitations, le changement de destination des bâtiments existants et la création de nouveaux logements.

En ce qui concerne les secteurs classifiés f3 :

- les ICPE (Installations classées pour la protection de l'environnement) présentant un danger d'incendie, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie;
- les ERP (Établissements recevant du public) de 1ère, 2ème et 3ème catégorie.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole;
- les bâtiments techniques (hangars, remises...).
- Les locaux de ventes
- les équipements d'accueil touristique

Sous réserve de démontrer la nécessité pour l'exploitation agricole, les constructions nouvelles doivent respecter les conditions suivantes :

- Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions admises doivent trouver leur place en priorité dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou, lorsque ce n'est pas possible former un ensemble bâti cohérent avec les bâtiments existants du siège d'exploitation.
- Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les bâtiments seront implantés de façon à former un ensemble bâti regroupé.

2- Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou services publics à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les aménagements destinés à la protection et la mise en valeur des vestiges archéologiques ainsi que leur déplacement en cas de nécessité sont autorisés.

3- Dans les secteurs f2 sont seules autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole / forestière
- L'aménagement, la restauration ou l'extension de bâtiments conforme au 1 et 2 du présent article et constituant au moins 80m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - pas de création de logement;
 - pas d'augmentation de la vulnérabilité;
 - pas de changement de destination.

La surface de plancher initiale peut être portée, par la réalisation d'un projet unique ou par celle de projets successifs, aux seuils définis dans le tableau ci-dessous :

Surface de plancher initiale	Extension autorisée
70 m ² à 120 m ²	Jusqu'à 140 m ² de surface de plancher
121 m ² à 200 m ²	+ 20 m ² de sp
A partir de 201 m ²	+ 10% de sp

4 - Conditions spécifiques pour les secteurs f3, sont autorisées en sus des constructions cités au 1 et 2 :

- les constructions autres que les ICPE et les ERP cités à l'article 1 dès lors que les conditions relatives aux équipements de défense incendie sont respectées telles que définies des articles 3 et 4 et que ces constructions soient nécessaires à l'exploitation agricole.

5- Dans la zone A et ses différents secteurs et sous secteurs, est autorisé l'aménagement des constructions à usage d'habitat ou autre, sans changement de destination principale, dans les volumes existants et sans création de nouveaux logements ⁽¹⁾.

Des bâtiments agricoles sont repérés par une étoile rouge au document graphique, qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que celui-ci ne compromet pas l'exploitation agricole.

⁽¹⁾ La surface de plancher, la construction ou les volumes existants sont pris en référence à la date d'approbation du PLU.

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

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Dans les secteurs f2 et f3 :

Pour être constructible les terrains doivent avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- chaussée susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres
- hauteur libres sous ouvrage de 3,5 mètres minimum,
- rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres. si la voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma annexé. les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 %, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration auprès du maire (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'agence régionale de la santé (ARS).

DECI: Toute construction ou installation doit comporter une défense extérieure contre l'incendie assurée par des poteaux d'incendie de dimensions et de débit suffisants, adaptés au risque encourus, raccordés sur une canalisation du réseau public et accessible par une voie praticable aux véhicules de secours.

Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols.

Se reporter à l'annexe.

Dans les secteurs f2 et f3

La défense en eau sera assurée par un poteau d'incendie de 60m³/h pendant 2 heures situé à moins de 400 m de la construction à défendre et par une réserve d'eau de 30 m³ complémentaire située à moins de 50 mètres du bâtiment pouvant être privée. L'accès à cette réserve doit être réalisé dans les conditions décrites à l'article 3 relatif à l'accessibilité.

Pour la réfection (sans changement de destination) ou l'extension de constructions isolés, si la protection incendie n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa précédent, elle sera complétée par une réserve d'eau de 30 m³ minimum située à moins de 50 m du bâtiment, l'accès à cette réserve devant être réalisé dans les conditions décrites à l'article 3 relatif à l'accessibilité.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur un dispositif de traitement individuel et traitées conformément aux exigences de la réglementation sanitaire en vigueur.

La filière et les caractéristiques du système d'assainissement doivent être définies à l'appui d'une étude de sol à la parcelle, réalisée à la charge du demandeur, prenant en compte la nature des sols concernés par son implantation et le volume des rejets engendrés par le programme de construction

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire elles doivent être dirigées sur le propre terrain du propriétaire.

Les pétitionnaires devront mettre en place des dispositifs favorisant la rétention/infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

S'ils ne sont pas enterrés, ces dispositifs devront faire l'objet d'un traitement paysager conformément aux dispositions de l'article 13 du règlement.

Les toitures doivent être obligatoirement dotées de gouttières.

Se reporter à l'annexe eaux pluviales pour prendre en compte les dispositions relatives aux projet.

AUTRES RESEAUX

Les branchements aux réseaux (électrique, téléphone, internet, télévision,...) à construire sur le domaine privé devront être réalisées en réseau souterrain.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

A défaut de raccordement aux réseaux publics, la superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'occupation projeté.

Cette obligation concerne tout particulièrement la desserte en eau potable, le traitement et l'évacuation des eaux usées et la collecte et la gestion des eaux pluviales.

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

Les constructions doivent être implantées à :

- 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales autre que la RD 30
- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD30 en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Cette bande de 75 mètres ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole pour lequel un recul de 25 mètres est exigé.
- aux réseaux d'intérêt public.

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

Pour les autres voies ouvertes à la circulation, la distance d'implantation est fixée à 10 m de l'axe de la voie.

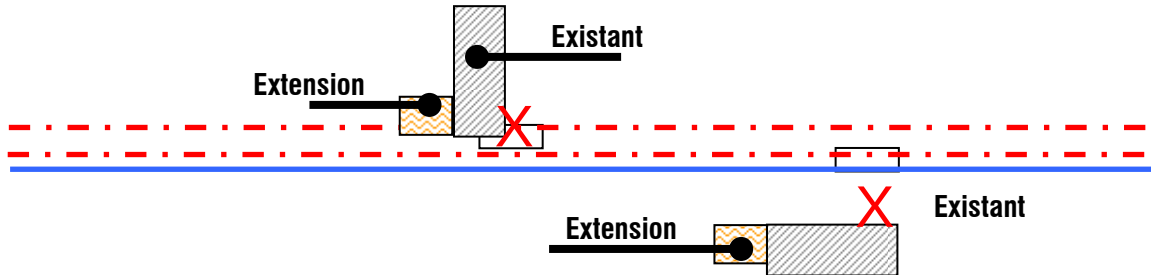
Des adaptations pourront être admises afin de tenir compte soit de la forme particulière d'un terrain, soit par rapport à des implantations différentes préexistantes dans le voisinage.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- à l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU

- aux extensions de bâtiment existant ; toutefois, la partie à construire à l'intérieur de la marge de recul ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher du bâtiment existant.

Les constructions doivent être implantées à au moins 20 mètres des berges, le long des ruisseaux, valats. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions limitées réalisées parallèlement au cours d'eau, n'augmentant pas la vulnérabilité de la construction.



Dans le secteur Af, tout bâtiment sera situé à moins de 30m d'une voie ouverte à la circulation publique.

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

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites séparative, la distance comptée en tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne peut être inférieure à 3 m ($L = H/2$, minimum 3 m).

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

Pour les constructions nouvelles, une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Elle doit permettre, le cas échéant, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif sans adaptation.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres.

La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres sauf contrainte technique (par exemple cuves, silos, ...).

L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis.

La hauteur des clôtures doit être inférieure ou égale à 1,60 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé en l'état naturel, sauf justifications architecturales.

Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec l'échelle de l'environnement, et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que possible, les terrains seront laissés en l'état naturel.

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Aspect général

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.

L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

Les hangars agricoles en bardage métallique sont autorisés.

Façades

Composition :

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnancement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat.

Le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine devra privilégier les pleins sur le domaine public.

On privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public, les ornements s'harmonisant avec les constructions avoisinantes

En cas de restauration, l'ornementation devra être conservée, voire reconstituée à l'identique si elle est altérée ou a été supprimée.

Aspect des matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin.

Sont interdits l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages.

Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

En cas de ravalement, toutes les façades doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les façades aveugles).

Les descentes d'eau pluviale, devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Pour les constructions à usage d'activités économiques (agricole, artisanal, ...), les revêtements de façades de type bardage sont autorisés. Les teintes neutres (gris, verts...) seront privilégiées. Le blanc est pros crit.

Dans les secteurs Af2, Apf3 en raison du risque incendie feux de forêt, les ouvertures en façade exposée au mistral seront limitées.

Détails architecturaux:

Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits des baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre pré taillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre pré taillée sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teintée, soit enduite au même mortier. Les maçonneries de moellons de pierre décroûtées seront obligatoirement recouvertes d'un enduit. Dans le cas d'une réalisation en pierre pré taillée apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les teintes de couleur des enduits de façade seront mûres, toujours de ton sable, sans jamais être blanches.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont à éviter.

Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage.

Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible lorsqu'elles ne seront pas construites en pierre, elles seront obligatoirement enduites.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux ne devront pas être apparents, dans la mesure du possible.

Dans les secteurs Af2, Af3, en raison du risque incendie feux de forêt, les pièces de charpente en bois apparentes sont interdites. Les portes et volets seront en bois plein ou d'autres matériaux de résistance au feu.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les couvertures en bac acier sont interdites.
- Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.
- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %, cependant les toits terrasses sont également admis.

Pour les constructions à usage d'activités économiques (agricole, artisanal, ...) :

- Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Toutefois, pour tous les types de constructions :

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.

Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Clôtures

Les clôtures autres qu'agricoles seront constituées d'un grillage simple torsion ou treillis à mailles soudées selon une maille rectangulaire de couleur vert sombre.

Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée, à condition d'être réalisée à l'identique en terme de hauteur pour les murs et murs bahut. Pour le choix des matériaux, les autres dispositions de l'article 11 s'appliquent.

Les portails d'accès doivent être de conception simple.

Dans tous les cas sont interdits :

- les murs pleins autres que ceux visés au chapitre précédent et, sauf réhabilitation de ceux existants à date d'approbation du PLU,
- les clôtures en éléments de béton moulé,

- les palissades en planche ou en tôle,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,
- les claires voies,
- les brises vues seuls ou superposés au grillage.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les zones de récupération des eaux de surfaces seront traitées de façon paysagère et non comme de simples bassins d'orage.

Les arbres existants de belle ampleur doivent être conservés ou remplacés.

Les façades des espaces de terrains affectées à des dépôts doivent être plantées de haies vives avec une hauteur minimum de 1,60 m.

Les haies et plantations ne doivent pas comporter de prunus naturellement sensibles à la sharka ainsi que les espèces interdites du fait des risques liés au feu bactérien.

Pour la création de haies, on préférera aux thuyas, troènes, lauriers et autres essences génériques, des haies défensives constituées de végétaux piquants : Berbéris (Épine vinette), Zanthoxylum (Poivrier du Japon), Poncirus (citronnier horticole), Paliurus (Épine du Christ). Ces essences très efficaces en matière d'intrusion seront préférées aux clôtures métalliques.

Dans le secteur Af :

- le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 m autour des constructions
- le déboisement est obligatoire dans un rayon de 8 m autour des constructions
- les plantations de résineux ou de chênes sont interdites.

Les aménagements réalisés pour la protection contre les incendies feux de forêt (zone coupe feu), doivent être entretenus.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les conditions de constructibilité sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Il s'agit de la zone naturelle et forestière de la commune, équipée ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique)
- soit de l'existence d'une exploitation forestière
- soit de leur caractère d'espaces naturels

Elle comprend les secteurs suivants:

- Nf2 et Nf3, secteur naturel et forestier soumis au risque feux de forêt d'aléa moyen dans la partie Sud du territoire et très fort dans les parties Est et Nord-Est. Il convient de se reporter aux annexes au règlement.
- NI, secteur naturel et de loisir dans lequel seuls sont admis les aménagements - extension/rénovation, dépendances des constructions; à usage de loisirs, campings, équipements sportifs et collectifs.

Pour la prise en compte des dispositions spécifiques pour la mise en oeuvre du grenelle: se reporter aux dispositions générales

Pour la DECI, prise ne compte des risques naturels et de la gestion du pluvial, se reporter aux annexes au règlement.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

D'autre par sont interdits dans les secteurs classifiés f2 :

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 et notamment les habitations, le changement de destination des bâtiments existants et la création de nouveaux logements.

En ce qui concerne les secteurs classifiés f3 :

- les ICPE (Installations classées pour la protection de l'environnement) présentant un danger d'incendie, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie;
- les ERP (Établissements recevant du public) de 1ère, 2ème et 3ème catégorie.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1- Dans l'ensemble de la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les équipements publics ou collectifs si aucune implantation alternative n'est envisageable.

- Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.

2- Dans les secteurs f2 sont seules autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière
- L'aménagement, la restauration ou l'extension de bâtiments conforme au 1 du présent article et constituant au moins 80m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - pas de création de logement;
 - pas d'augmentation de la vulnérabilité;
 - pas de changement de destination.

La surface de plancher initiale peut être portée, par la réalisation d'un projet unique ou par celle de projets successifs, aux seuils définis dans le tableau ci-dessous :

Surface de plancher initiale	Extension autorisée
70 m ² à 120 m ²	Jusqu'à 140 m ² de surface de plancher
121 m ² à 200 m ²	+ 20 m ² de sp
A partir de 201 m ²	+ 10% de sp

3 -Conditions spécifiques pour les secteurs f3 :

- les constructions autres que les ICPE et les ERP cités à l'article 1 dès lors que les conditions relatives aux équipements de défense incendie sont respectées telles que définies des articles 3 et 4 et à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière.

4-Dans le secteur NI, seuls sont admis les aménagements - extension/rénovation, dépendances des constructions; à usage de loisirs, campings, équipements sportifs et collectifs. Les constructions nouvelles sont proscrites.

Sont également autorisées les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques indispensable au fonctionnement de ces services et à l'entretien de la zone naturelle.

5-Dans les zones N limitrophes de massifs boisés, les constructions ne devront pas être situées en zone boisée et respecteront une distance d'éloignement d'au moins 50m.

6-Dans la zone N et ses différents secteurs et sous secteurs, est autorisé l'aménagement des constructions à usage d'habitat ou autre, sans changement de destination principale, dans les volumes existants et sans création de nouveaux logements ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ La surface de plancher, la construction ou les volumes existants sont pris en référence à la date d'approbation du PLU.

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

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

D'autre part il convient de se reporter aux annexes au règlement afin de prendre en compte les dispositions liées aux risques naturels.

Dans les secteurs f2 et f3:

Pour être constructible les terrains doivent avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- chaussée susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres
- hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum,
- rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres. si la voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma annexé. les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 %, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration auprès du maire (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'agence régionale de la santé (ARS).

DECL: Toute construction ou installation doit comporter une défense extérieure contre l'incendie assurée par des poteaux d'incendie de dimensions et de débit suffisants, adaptés au risque encourus, raccordés sur une canalisation du réseau public et accessible par une voie praticable aux véhicules de secours.

Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols.

D'autre part il convient de se reporter aux annexes au règlement afin de prendre en compte les dispositions liées aux risques naturels.

Dans les secteurs f2 et f3

La défense en eau sera assurée par un poteau d'incendie de 60m³/h pendant 2 heures situé à moins de 400 m de la construction à défendre et par une réserve d'eau de 30 m³ complémentaire située à moins de 50 mètres du bâtiment pouvant être privée. L'accès à cette réserve doit être réalisé dans les conditions décrites à l'article 3 relatif à l'accessibilité.

Pour la réfection (sans changement de destination) ou l'extension de constructions isolés, si la protection incendie n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa précédent, elle sera complétée par une réserve d'eau de 30 m³ minimum située à moins de 50 m du bâtiment, l'accès à cette réserve devant être réalisé dans les conditions décrites à l'article 3 relatif à l'accessibilité.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur un dispositif de traitement individuel et traitées conformément aux exigences de la réglementation sanitaire en vigueur.

La filière et les caractéristiques du système d'assainissement doivent être définies à l'appui d'une étude de sol à la parcelle, réalisée à la charge du demandeur, prenant en compte la nature des sols concernés par son implantation et le volume des rejets engendrés par le programme de construction. L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire elles doivent être dirigées sur le propre terrain du propriétaire.

Les pétitionnaires devront mettre en place des dispositifs favorisant la rétention/infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

S'ils ne sont pas enterrés, ces dispositifs devront faire l'objet d'un traitement paysager conformément aux dispositions de l'article 13 du règlement.

Les toitures doivent être obligatoirement dotées de gouttières.

Se reporter à l'annexe eaux pluviales pour prendre en compte les dispositions relatives aux projet.

AUTRES RESEAUX

Les branchements aux réseaux (électrique, téléphone, internet, télévision,...) à construire sur le domaine privé devront être réalisées en réseau souterrain.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'occupation projeté.

Cette obligation concerne tout particulièrement l'adduction en eau potable, le traitement et l'évacuation des eaux usées et la collecte et la gestion des eaux pluviales.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à :

- 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales autre que RD 30
- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD30 en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Cette bande de 75 mètres ne s'applique pas :
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - aux bâtiments d'exploitation agricole pour lequel un recul de 25 mètres est exigé.
 - aux réseaux d'intérêt public.
- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

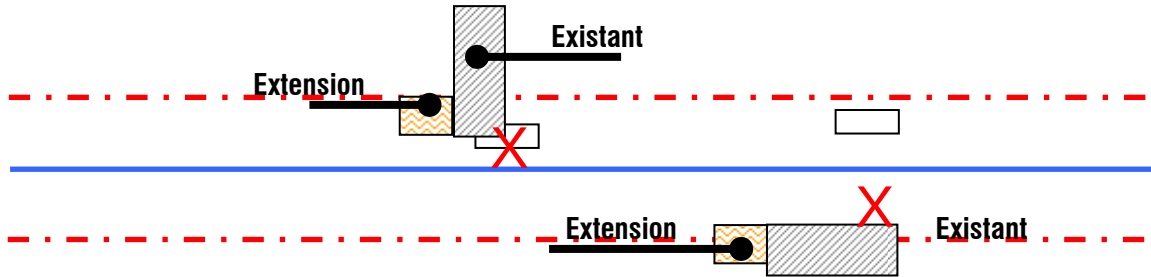
Pour les autres voies ouvertes à la circulation, la distance d'implantation est fixée à 10 m de l'axe de la voie.

Des adaptations pourront être admises afin de tenir compte soit de la forme particulière d'un terrain, soit par rapport à des implantations différentes préexistantes dans le voisinage.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- à l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU
- aux extensions de bâtiment existant ; toutefois, la partie à construire à l'intérieur de la marge de recul ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher du bâtiment existant.

Les constructions doivent être implantées à au moins 20 mètres des berges, le long des ruisseaux, valats. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions limitées réalisées parallèlement au cours d'eau, n'augmentant pas la vulnérabilité de la construction.



Dans les zones N limitrophes de massifs boisés, les constructions ne devront pas être situées en zone boisée et respecteront une distance d'éloignement d'au moins 50m.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites séparative, la distance comptée en tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne peut être inférieure à 4 m ($L = H/2$, minimum 4 m).

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les installations techniques de service public à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Elle doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif sans adaptation.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres.

La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres sauf contrainte technique (par exemple cuves, silos, ...).

L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis.

La hauteur des clôtures doit être inférieure ou égale à 1,60 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé en l'état naturel, sauf justifications architecturales.

Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec l'échelle de l'environnement, et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que possible, les terrains seront laissés en l'état naturel.

Aspect général

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc....

Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.

L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

Façades

Composition :

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnancement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat.

Le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine devra privilégier les pleins sur le domaine public.

On privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public, les ornements s'harmonisant avec les constructions avoisinantes

En cas de restauration, l'ornementation devra être conservée, voire reconstituée à l'identique si elle est altérée ou a été supprimée.

Aspect des matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin.

Sont interdits l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages.

Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

En cas de ravalement, toutes les façades doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les façades aveugles).

Les descentes d'eau pluviale, devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Dans les secteurs Nf2, Nf3 en raison du risque incendie feux de forêt, les ouvertures en façade exposée au mistral seront limitées.

Détails architecturaux:

Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits des baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre prétaillée sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teintée, soit enduite au même mortier. Les maçonneries de moellons de pierre décroûtées seront obligatoirement recouvertes d'un enduit. Dans le cas d'une réalisation en pierre prétaillée apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en oeuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les teintes de couleur des enduits de façade seront mates, toujours de ton sable, sans jamais être blanches.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont à éviter.

Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage.

Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible lorsqu'elles ne seront pas construites en pierre, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie ne sont pas admis.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux ne devront pas être apparents, dans la mesure du possible.

Dans les secteurs Nf1, Nf2, Nf3 et le sous-secteur Aif1, en raison du risque incendie feux de forêt, les pièces de charpente en bois apparentes sont interdites. Les portes et volets seront en bois plein ou d'autres matériaux de résistance au feu.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les couvertures en bac acier sont interdites.
- Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.

La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %, cependant les toits terrasses sont également admis.

Pour les constructions à usage d'activités économiques (agricole, artisanal, ...) :

- Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Toutefois, pour tous les types de constructions :

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

Les toitures végétalisées ne sont pas admises sauf exigences techniques, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.

Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures autres qu'agricoles seront constituées d'un grillage simple torsion ou treillis à mailles soudées selon une maille rectangulaire de couleur vert sombre.

Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée, à condition d'être réalisée à l'identique en terme de hauteur pour les murs et murs bahut. Pour le choix des matériaux, les autres dispositions de l'article 11 s'appliquent.

Les portails d'accès doivent être de conception simple.

Dans tous les cas sont interdits :

- les murs pleins autres que ceux visés au chapitre précédent et, sauf réhabilitation de ceux existants à date d'approbation du PLU,
- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,
- les claires voies,

- les brises vues seuls ou superposés au grillage.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

La zone N comprend des espaces boisés classés à conserver au titre des articles L.130-1 à L.130-5 du code de l'urbanisme.

Les arbres existants en bon état doivent être maintenus, toutefois lorsque le parti architectural l'exigera valablement, ceux-ci pourront être remplacés par des arbres plus jeunes.

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales (platanes, tilleuls, noyers, ...), conformément à la tradition locale.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région.

Dans le secteur Nf :

- le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 m autour des constructions
- le déboisement est obligatoire dans un rayon de 8 m autour des constructions
- les plantations de résineux ou de chênes sont interdites.

Les aménagements réalisés pour la protection contre les incendies feux de forêt (zone coupe feu), doivent être entretenus.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Dans le secteur NI, les constructions issues d'extension, rénovations ou constructions de dépendances de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sont limitées à 50% de la surface de plancher existante.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE VI - Définitions et Annexes
--

DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m² et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

Les affouillements du 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 des affouillements 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 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme). Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

Les annexes* sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

CARAVANE

Est considéré comme caravane, un véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements 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.

CHANGEMENT D'AFFECTATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de Surface de Planchers, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),

Au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme). En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

ESPACE BOISE CLASSE

Voir annexe n° 3

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe n° 4

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction après terrassement ou mouvement de terrain nécessaire à la construction et le point le plus haut de la construction (faîtage ou acrotère pour les toits plats) hors élément technique tel que cheminées, antennes...

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 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, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

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.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... Ainsi que des ouvrages privés de même nature.

PARCS D'ATTRACTIONS

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à permis d'aménager dans le cas où leur surface est supérieure à 2 ha.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-3 du C.U. sauf si le PLU en dispose autrement.

REJET DES EAUX DE PISCINES

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :

« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »

SURFACES DE PLANCHERS

Art. R. 112-2 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades **après déduction** :

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

SURFACES DE REFERENCE POUR LE CALCUL DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

La surface de référence de la TA est définie aux articles **L.331-10 et R.331-8** du CU :

La surface de référence pour la Taxe d'Aménagement reprend les mêmes éléments de définition que ceux énumérés jusqu'au 3° inclus de l'article R. 112-2 précité.

L'article L. 331-10 du CU dispose : « La surface de la construction [...] s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies. ».

L'article R. 331-8 du même code précise : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades **après déduction** :

- Des surfaces correspondant à l'**épaisseur des murs** entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'**extérieur** ;
- Des **vides et des trémies** afférentes aux **escaliers et ascenseurs** ;
- Des surfaces de plancher sous une **hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre**. ».

Annexe 1: Le risque feu de forêt et la DECI

La commune de Saint Christol est concernée par le risque feu de forêt. Compte tenu de la l'aléa rencontré sur la commune trois zones ont été déterminées:

- Zone "f2": d'aléas fort
- Zone "f3" d'aléas moyen.

En fonction de cet aléas il convient de compléter la prise en compte des dispositions du règlement de PLU par les préconisations ci-après.

Après qu'aient été rendus les arbitrages nécessaires entre les occupations concurrentes du sol, on ne pourra prendre le risque d'admettre des constructions, le cas échéant, sur des terrains soumis à l'aléa incendie que dans la mesure où ces terrains bénéficient des équipements publics, dans certains cas privés, de desserte en voirie et de défense contre l'incendie figurant ci-après.

- Les bâtiments éventuellement autorisés, doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur autoprotection.
- Plusieurs mesures font appel à une date dite de référence qui est celle de l'approbation du document d'urbanisme (PLU ou carte communale).
- Les lotissements, lorsqu'ils sont admis, doivent bénéficier de deux accès opposés aux voies publiques ouvertes à la circulation.
- Afin de faciliter l'information du public, les P.L.U. et les cartes communales devront comporter (pièces écrites et documents graphiques) l'identification des zones à risque en indiquant les niveaux de risques pour chacune d'entre elles à l'aide des indices, f2 (aléa fort) et f3 (aléa moyen).

Les obligations de débroussaillage précisées dans l'arrêté préfectoral du mars 2004, ci-joint, devront être appliquées dans un périmètre de 200 m autour des principaux boisements de la commune (voir la cartographie annexée à l'arrêté préfectoral du 18/02/2013). Dans un souci de cohérence, il conviendra d'appliquer les mêmes dispositions à l'ensemble des boisements de la commune.

Dispositions communes à toutes les zones:

Conditions relatives aux équipements publics

Accès routier

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours:

- chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.
- hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum,
- rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres.

Si la voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma annexé.

Exceptionnellement, si la voie ouverte à la circulation publique ne présente pas les caractéristiques décrites dans le paragraphe ci-dessus, des adaptations mineures à la norme pourront être envisagées par le préfet si la zone est défendable au vu de l'état de la voirie.

Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 %, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres.

Défense contre l'incendie

Les voies de desserte visées au ci-dessus doivent être équipées de poteaux d'incendie tous les 150 mètres (milieu urbain) ou 400 mètres (milieu agricole ou naturel) et alimentées par des canalisations telles que 2 poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 1 000 l/mn chacun. L'inter distance est ramenée à 100 mètres en cas de bâtiments pour lesquels les planchers du dernier niveau habitable est à un niveau supérieur à 8 mètres par rapport au terrain.

A défaut, il peut être admis que la protection soit assurée par la présence d'une réserve d'eau de 30m³ à moins de 30m pour un bâtiment isolé ou 120m³ pour un groupe de constructions, ce groupe ne devant pas excéder 5 bâtiments. L'accès à cette réserve doit être réalisé dans les conditions décrites au dernier paragraphe du ci-dessus.

Selon la taille et l'occupation des bâtiments concernés, il pourra être imposé que ces réserves soient d'une capacité supérieure à la capacité indiquée ci-dessus.

Cas particuliers

Dans les secteurs pouvant recevoir des activités industrielles et artisanales, ou des établissements recevant du public, ces dispositions devront être aggravées en fonction du risque encouru qui est à apprécier suivant:

- l'aléa incendie,
- la nature des activités en cause et ceci au moyen d'une étude spécifique.

Dispositions destinées à améliorer l'autoprotection des bâtiments.

Les dispositions précisées ci-dessous concernent tant des règles d'urbanisme que des recommandations à rappeler à l'occasion de la délivrance des autorisations de construire:

- les ouvertures en façade exposées au mistral devront être limitées,
- la toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois. Les portes et volets sont à réaliser en bois plein, ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu,
- les groupes de bâtiments ainsi que les bâtiments possédant une réserve d'eau devront être pourvus d'une motopompe thermique, ainsi que des équipements hydrauliques nécessaires à la mise en œuvre d'une lance.



PREFET DE VAUCLUSE

Arrêté n °2013049-0002

**signé par Préfet de Vaucluse
le 18 Février 2013**

**Prefet de Vaucluse
04 - DDT (Direction Départementale des Territoires)**

relatif au débroussaillage légal autour des
constructions, chantiers et installations de
toute nature dans le cadre de la prévention et
de la protection contre les feux de forêts.



PREFET DE VAUCLUSE

Direction départementale
des Territoires

Service Eau et Milieux naturels
Affaire suivie par : Jean-Marc COURDIER
Tél : 04 90 16 21 46
Télécopie : 04 90 16 21 88
Courriel : jean-marc.courdier@vaucluse.gouv.fr

ARRÊTÉ

relatif au débroussaillage légal autour des constructions,
chantiers et installations de toute nature dans le cadre de la
prévention et de la protection contre les feux de forêts

LE PRÉFET DE VAUCLUSE
CHEVALIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

- VU l'ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012 relative à la partie législative du Code Forestier ;
- VU les articles L.131-10 à L.131-14, L.134-6 à L.134-9, L.134-14 à L.134-16, L.135-1, L.135-2, L.161-1, L.161-4, L.163-5 du Code Forestier ;
- VU les articles R.131-13, R.131-14, R.134-4 à R.134-6 et R.163-3 du Code Forestier ;
- VU les articles L.130-1 et R.130-1 du code de l'urbanisme ;
- VU les articles L.2211-1 à L.2216-3 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU le décret n° 2012-836 du 29 juin 2012 relatif à la partie réglementaire du Code Forestier ;
- VU l'arrêté préfectoral n° SI2007-03-13-0060-DDAF du 13 mars 2007 modifié par l'arrêté préfectoral n° SI2007-09-11-0070-DDAF du 11 septembre 2007 relatif au débroussaillage légal autour des habitations ;
- VU l'arrêté préfectoral du 12 novembre 1979 portant autorisation de coupe en Espace Boisé Classé ;
- VU l'arrêté préfectoral n° 2012363-008 du 28 décembre 2012 relatif à la détermination des massifs forestiers de Vaucluse particulièrement exposés aux risques d'incendie ;
- VU l'arrêté préfectoral n° 2013030-0006 du 30 janvier 2013 réglementant l'emploi du feu ;

Les services de l'État en Vaucluse – Direction Départementale des Territoires – 84905 Avignon cedex 9

VU la circulaire n°90-56 du 12 juillet 1990 relative au débroussaillage en site classé ;

VU l'avis favorable de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie de forêts, landes, garrigues et maquis en date du 13 décembre 2012 ;

Considérant que la zone boisée de l'étage montagnard (peuplements situés à plus de 1000 m d'altitude) offre un niveau de risque « feu de forêt » peu élevé lié à la végétation qui la compose et aux conditions climatiques qu'elle rencontre ;

Sur proposition du directeur départemental des Territoires,

ARRETE

ARTICLE 1^{er} :

Tous les bois, forêts et terrains assimilés tels que plantations, reboisements, landes, garrigues et maquis du département, déterminés dans l'arrêté préfectoral n° 2012363-0008 du 28 décembre 2012, sont classés en zone exposée aux incendies conformément à l'article L.133-1 du Code Forestier.

ARTICLE 2 :

Conformément à l'article L.131-10, on entend par débroussaillage les opérations de réduction des combustibles végétaux de toute nature dans le but de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies. Ces opérations assurent une rupture suffisante de la continuité du couvert végétal. Elles peuvent comprendre l'élagage des sujets maintenus et l'élimination des rémanents de coupes. Le représentant de l'État dans le département arrête les modalités de mise en œuvre du débroussaillage selon la nature des risques.

ARTICLE 3 :

L'obligation de débroussailler et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 m des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

1°) Sur une profondeur de 50 mètres aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toutes natures.

Le maire peut porter l'obligation de débroussailler de 50 à 100 mètres.

2°) Sur la totalité des terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

3°) Sur la totalité des terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concerté, à un lotissement, à une association foncière urbaine régies par les articles L.311-1, L.322-2 et L.442-1 du code de l'urbanisme.

4°) Sur la totalité des terrains servant d'assiette aux terrains de camping, de stationnement de caravanes et de parcs résidentiels mentionnés aux articles L.443-1 à L.443-4 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : Prescriptions générales s'appliquant aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} alinéa de l'article 3

A l'exception des végétaux vivants dont le maintien permet de respecter les dispositions définies dans le présent article, les opérations de débroussaillage sont constituées de :

- la destruction de la végétation arbustive au ras du sol,
- l'élagage des arbres conservés jusqu'à une hauteur minimale de 2 mètres,
- l'enlèvement des bois morts, dépérissants ou dominés sans avenir,
- l'enlèvement des arbres, des haies végétales, des branches d'arbres, des arbustes situés à moins de 3 mètres d'une ouverture ou d'un élément de charpente apparente,
- la suppression de toutes branches situées à une distance inférieure à 2 m en tout point du toit,
- l'enlèvement de toute végétation intermédiaire entre le sol et la cime des arbres pour éviter toute superposition de strate,
- dans le cas où des îlots arbustifs sont conservés, la distance séparant deux îlots ou le houppier de l'arbre le plus proche ne peut être inférieure à 2 mètres,
- l'enlèvement des arbres en densité excessive de façon à ce que chaque houppier soit distant d'au moins 2 mètres des houppiers voisins à l'exception des arbres d'une hauteur supérieure à 15m dont l'élagage dépasse 4m et sous lesquels aucune végétation intermédiaire n'est présente entre le sol et le houppier.

Les résanants doivent être évacués, broyés ou incinérés dans le strict respect des réglementations en vigueur et plus particulièrement de l'arrêté préfectoral n° 2013030-0006 du 30 janvier 2013 réglementant l'emploi du feu. Les résidus issus du broyage devront être évacués dans un périmètre de 10m autour de l'habitation.

Les parties mortes des végétaux maintenus (branche sèche, tige sèche d'une cèpée, ...) doivent être éliminées au même titre que les végétaux morts.

Afin de garantir la meilleure sécurité du dispositif pendant la période estivale, les travaux nécessaires au respect de l'obligation de débroussailler doivent être réalisés avant le 31 mai.

Par ailleurs les îlots de végétation arborée d'une surface de 50m² maximum séparés de 5m les uns des autres pourront être conservés à plus de 30m de la construction ou l'installation mentionnée au premier alinéa de l'article 3.

ARTICLE 5 : Prescriptions particulières s'appliquant aux terrains de camping, de stationnement de caravanes et de parc résidentiel mentionnés aux articles L.443-1 à L.443-4 et L.444-1 du code de l'urbanisme (4^{ème} de l'article 3 du présent arrêté)

1°) A l'intérieur de la zone de camping, de stationnement ou d'hébergement :

Les prescriptions définies dans l'article 4 sont applicables.

2°) Sur un rayon de 50m à l'extérieur de la zone de camping, de stationnement ou d'hébergement :

Les opérations de débroussaillage sont constituées de :

- la destruction de la végétation arbustive au ras du sol,
- l'élagage des arbres conservés jusqu'à une hauteur minimale de 2 mètres,
- l'enlèvement des bois morts, dépérissants ou dominés sans avenir,
- l'enlèvement des arbres en densité excessive de façon à ce que chaque houppier soit distant d'au moins 3 mètres des houppiers voisins,

- l'enlèvement de toute végétation intermédiaire entre le sol et le houppier des arbres pour éviter toute superposition de strate.

ARTICLE 6 : Déclaration de coupe en Espace Boisé Classé

Sont autorisées, en application des articles L.130-1, alinéa 8 et R.130-1, alinéa 6 du code de l'urbanisme, et à ce titre dispensées de la déclaration préalable prévues par les articles L.130-1, alinéa 5 et R.130-1, alinéa 1 du même code, la coupe et l'abattage d'arbres dans le cadre des obligations énumérées à l'article L.134-6 du code forestier.

ARTICLE 7 : Prescriptions particulières aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature

La voie d'accès aux constructions, chantiers et installations de toute nature doit présenter un volume libre de tout obstacle d'une hauteur et d'une largeur minimale de 3,50m complétée par un débroussaillage de 3 mètres de part et d'autre de la voie et d'un élagage des arbres conservés sur une hauteur de 2 mètres, afin de faciliter le libre accès des engins de secours.

ARTICLE 8 : Prescriptions particulières aux abords des voies privées donnant accès aux terrains de camping, de stationnement de caravanes, de parc résidentiel et des établissements recevant du public

La voie d'accès aux terrains de camping, de stationnement de caravanes, de parc résidentiel et d'établissement recevant du public doit présenter un volume libre de tout obstacle d'une hauteur et d'une largeur minimale de 3,50m complétée par un débroussaillage de 10 mètres de part et d'autre de la voie et d'un élagage des arbres conservés sur une hauteur de 2 mètres, afin de faciliter le libre accès des engins de secours.

ARTICLE 9 : Responsabilité des travaux

Conformément à l'article L.134-8 du Code Forestier, les travaux de débroussaillage sont à la charge :

- 1°) dans les cas mentionnés aux 1° de l'article 3 aux propriétaires des constructions, chantiers et installations de toute nature pour la protection desquels la servitude est établie,
- 2°) dans les cas mentionnés aux 2°, 3° et 4° de l'article 3 au propriétaire du terrain.

ARTICLE 10 : Prescriptions particulières à l'étage montagnard (zone supérieure à 1000m d'altitude)

Les travaux de débroussaillage prescrits sont :

- la suppression des pins d'une hauteur inférieure à 5m et situés dans un rayon de 10m autour de l'habitation et de l'élagage des arbres conservés sur une hauteur de 2m,
- la suppression des pins d'une hauteur inférieure à 5m et situés sur une profondeur de 2,50m de part et d'autre des voies privées y donnant accès et de l'élagage des arbres conservés sur une hauteur de 2m,
- la suppression de toutes branches situées à une distance inférieure de 2m en tous points du toit,
- la réalisation d'un débroussaillage alvéolaire à l'intérieur de la zone concernée isolant les bouquets de végétation les uns des autres,
- le maintien des milieux ouverts existants.

Pour la voie d'accès aux constructions, chantiers et installations de toute nature de cette zone, un volume libre de tout obstacle d'une hauteur et d'une largeur minimale de 3,50m doit être réalisé sur la totalité de ces voies afin de permettre le libre accès des engins de secours.

ARTICLE 11 : Extension du débroussaillage à un terrain voisin

Conformément à l'article R.131-14 du Code Forestier, lorsque les travaux de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé doivent s'étendre au-delà des limites de la propriété concernée, celui à qui incombe la charge des travaux en application de l'article L.134-8, prend les dispositions suivantes à l'égard du propriétaire et de l'occupant du fonds voisin s'il n'est pas le propriétaire :

- 1°) Les informer par tout moyen permettant d'établir date certaine (lettre recommandée avec AR, remise en main propre contre récépissé) des obligations qui s'étendent à ce fonds ;
- 2°) Leur demander l'autorisation de pénétrer sur ce fonds aux fins de réaliser ces obligations ;
- 3°) Rappeler au propriétaire qu'à défaut d'autorisation donnée dans un délai d'un mois ces obligations sont mises à sa charge.

Lorsque l'autorisation n'a pas été donnée, il en informe le maire.

ARTICLE 12 : Cas d'exécution d'office par les autorités publiques

Conformément à l'article L.134-9 du Code Forestier, en cas de non exécution des travaux prévus aux articles 2, 3, 4 et 5, la commune y pourvoit d'office après mise en demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci.

Les dépenses auxquelles donnent lieu ces travaux sont des dépenses obligatoires pour la commune.

Il est procédé au recouvrement des sommes correspondantes comme en matière de créances de l'État étrangères à l'impôt et au domaine.

En cas de carence du maire dans l'exercice de ses pouvoirs de police définis par les articles L.134-6, L.134-7 et L.134-9, le représentant de l'État dans le département se substitue au maire de la commune après une mise en demeure restée sans résultat. Le coût des travaux effectués par l'État est mis à la charge de la commune qui procède au recouvrement de cette somme dans les conditions prévues à l'alinéa précédent.

ARTICLE 13 : Sanctions

Conformément à l'article L.135-2 et indépendamment des sanctions pénales prévues à l'article L.163-5 du code forestier, en cas de violation constatée de l'obligation de débroussailler, le maire ou le cas échéant, le représentant de l'État dans le département met en demeure la personne tenue à l'obligation de débroussailler d'exécuter les travaux de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé dans un délai qu'il fixe.

Lorsque cette personne n'a pas procédé aux travaux prescrits par la mise en demeure à l'expiration du délai fixé, le maire saisit l'autorité administrative compétente de l'État, qui peut prononcer une amende dont le montant ne peut excéder 30 euros par mètre carré soumis à l'obligation de débroussaillage.

ARTICLE 14 : Publication au Plan Local d'Urbanisme

Conformément à l'article L.134-15, lorsque des terrains sont concernés par une obligation de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé à caractère permanent, résultant des dispositions des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} alinéas de l'article 3, cette obligation est annexée aux plans locaux d'urbanisme ou aux documents d'urbanisme en tenant lieu.

ARTICLE 15 : Information du propriétaire en cas de mutation

Conformément à l'article L.134-16, en cas de mutation, le cédant informe le futur propriétaire de l'obligation de débroussailler ou de maintenir en état débroussaillé qui est lié au bien acquis en application de l'article L.134-6 du Code Forestier. De même, à l'occasion de toute conclusion ou renouvellement de bail, le propriétaire porte ces informations à la connaissance du preneur.

ARTICLE 16 : Abrogation

L'arrêté n° SI2007-03-13-0060-DDAF du 13 mars 2007 modifié par l'arrêté préfectoral n° SI2007-09-11-0070-DDAF du 11 septembre 2007 relatif au débroussaillage légal autour des habitations est abrogé à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté.

ARTICLE 17 : Publicité et recours

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à partir de sa date de publication au Recueil des Actes Administratifs.

ARTICLE 18 : Exécution

La secrétaire générale de la préfecture, les sous-préfets des arrondissements d'Apt et de Carpentras, le directeur de Cabinet du préfet de Vaucluse, les maires, le directeur départemental des territoires, le commandant du groupement de gendarmerie de Vaucluse, le directeur départemental de la sécurité publique, le directeur de l'agence Bouches-du-Rhône-Vaucluse de l'office national des forêts sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la préfecture de Vaucluse et affiché dans toutes les communes du département.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
A L'ORIGINAL

Fait à Avignon, le

18 FEV. 2013

Le Préfet,


Yannick BLANCHÉ

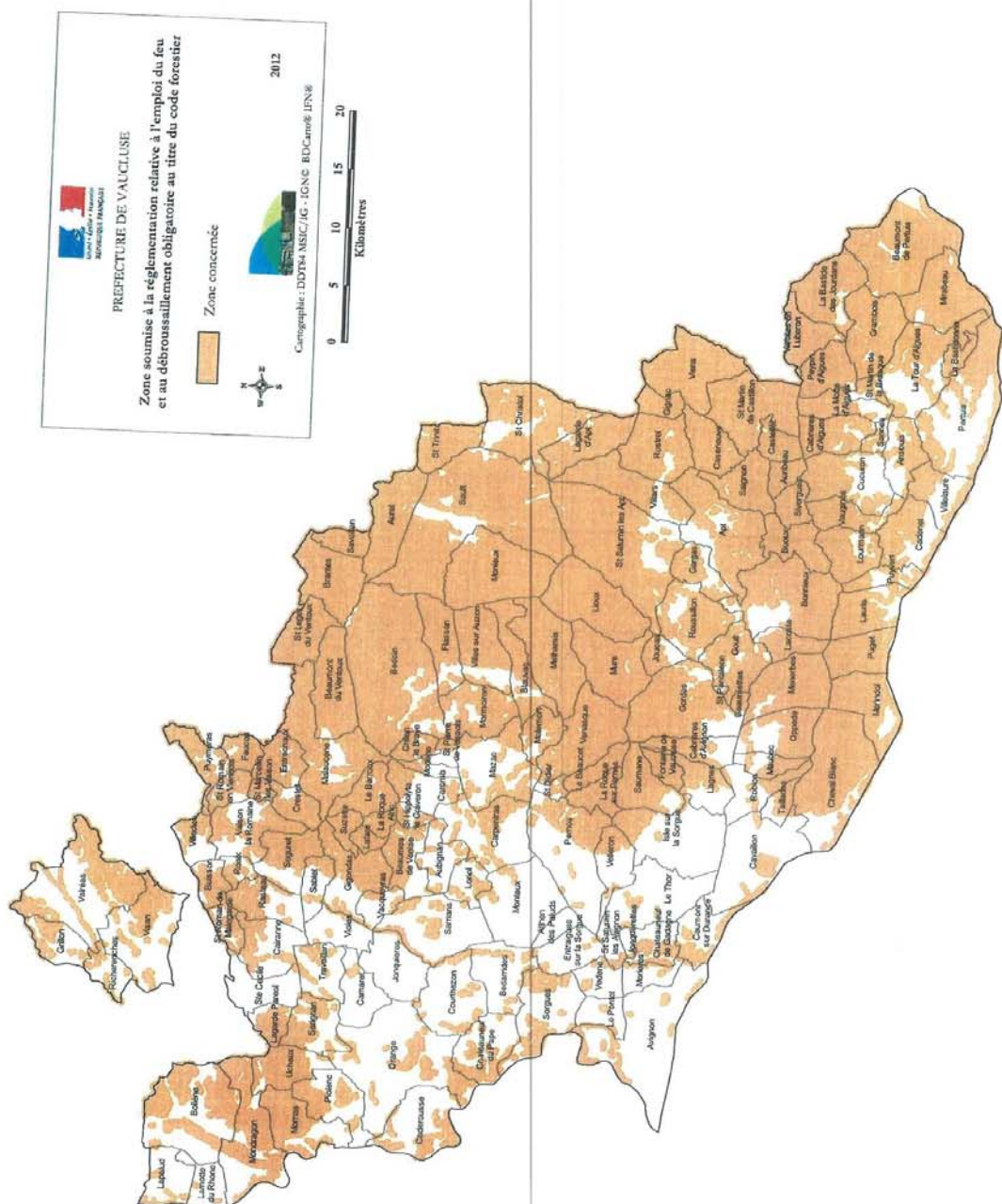
ANNEXE

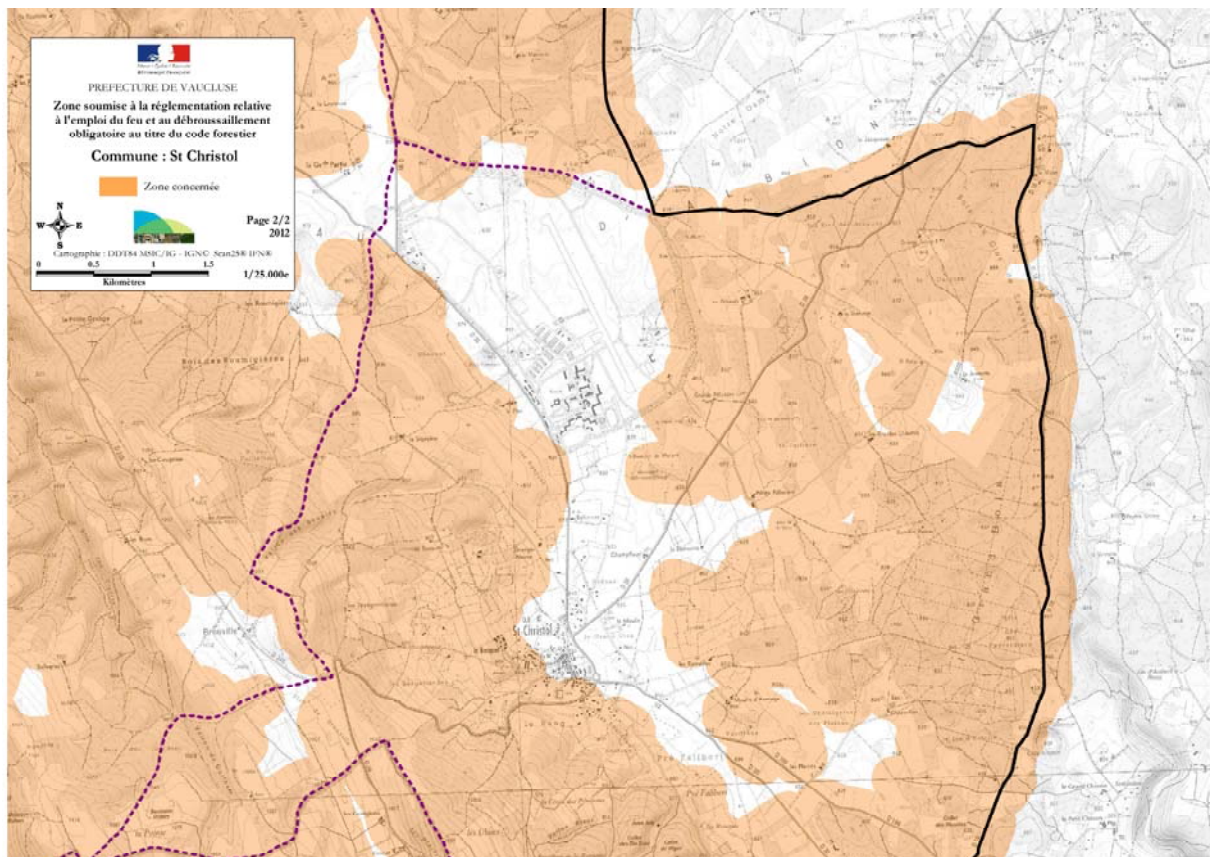
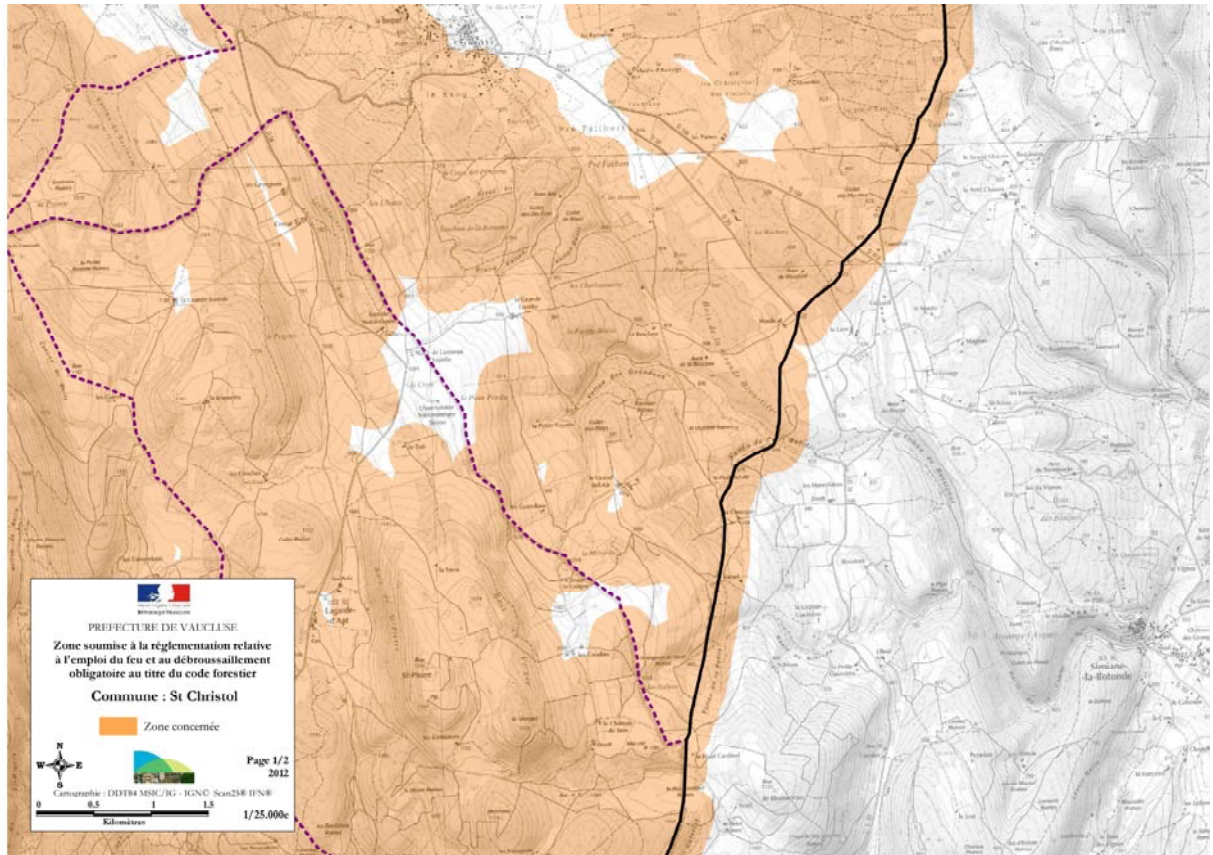
Définitions :

Houppier : Ensemble de branches qui forment la tête et le sommet de la tige d'un arbre.

Arbuste : Végétaux (naturels ou d'ornements) d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.

Ouverture : Porte ou fenêtre





Annexe 2: Risques mouvements de terrains et sismiques

Principes pour la prise en compte du risque naturel mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux

Le Vaucluse fait partie des départements français touchés par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, puisque 35 communes sur les 151 que compte le département ont été reconnues en état de catastrophe naturelle pour ce phénomène, pour des périodes comprises entre 1989 et 2008.

La cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux a été réalisée entre 2002 et 2004 par le BRGM sur demande du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement a été réactualisée en 2007.

Son objectif est que chaque commune puisse disposer de documents de référence permettant une information préventive afin de réduire la vulnérabilité des constructions et de diminuer le coût des sinistres par des règles simples n'entraînant pas un surcoût important.

Le présent porter à connaissance énonce à cet effet les mesures de précaution à mettre en oeuvre pour prévenir ce risque naturel par l'identification des terrains qui y sont soumis et par l'application de mesures constructives visant à en réduire les conséquences sur les constructions.

LA CARTE D'ALÉA

Le terme d'aléa désigne la probabilité qu'un phénomène naturel d'intensité donnée survienne sur un secteur géographique donné et dans un laps de temps donné.

Les zones où l'aléa retrait-gonflement est qualifié de fort, sont celles où la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte.

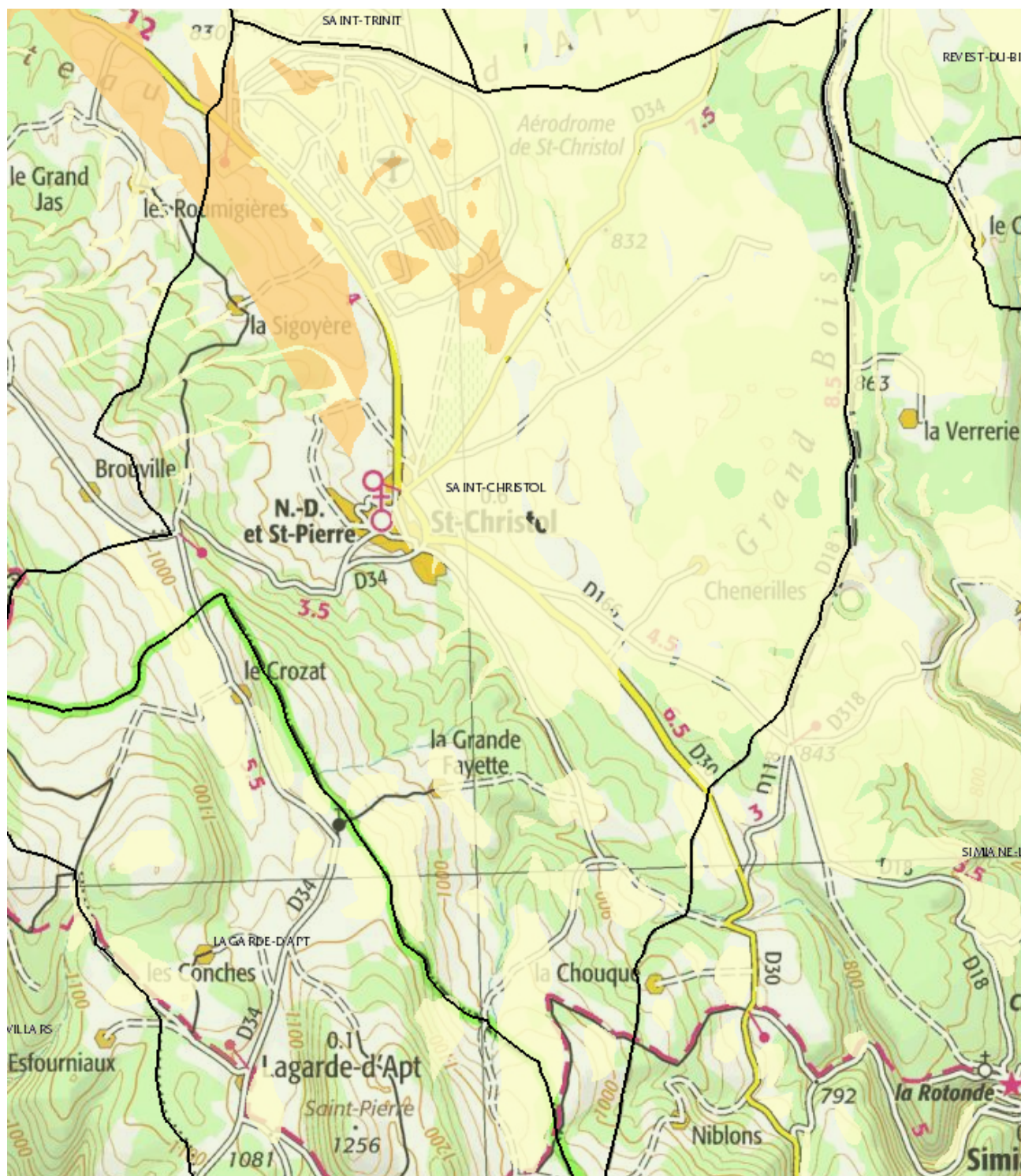
Dans les zones où l'aléa est qualifié de faible, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol).

Les zones d'aléa moyen correspondent à des zones intermédiaires entre ces deux situations extrêmes.

Quant aux zones où l'aléa est estimé à priori nul, il s'agit des secteurs où les cartes géologiques actuelles n'indiquent pas la présence de terrain argileux en surface. Il n'est cependant pas exclu que quelques sinistres s'y produisent car il peut s'y trouver localement des placages, des lentilles intercalaires, des amas glissés en pied de pente ou des poches d'altération, de nature argileuse, non identifiés sur les cartes géologiques à l'échelle 1/50 000, mais dont la présence peut suffire à provoquer des désordres ponctuels.

L'échelle de validité de la carte d'aléa étant le 1/50 000, elle ne permet pas de connaître le niveau d'aléa à l'échelle cadastrale. L'objet de cette carte consiste à alerter les maîtres d'ouvrage sur l'existence potentielle de ce risque sur la parcelle d'assiette de leur projet.

Seule une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé permettra de déterminer la nature des terrains des parcelles concernées et d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géotechniques locales.



Aléa retrait-gonflement des argiles (MEDOTL-BRGM)

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible

ANNEXE TECHNIQUE

Identifier un sol sensible au retrait-gonflement :

Pour déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales, une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure à priori la plus sûre.

L'élaboration du cahier des charges détaillé de cette étude de sol préalable à une construction sur terrain argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement reste du ressort du géotechnicien qui l'adaptera pour tenir compte des spécificités du terrain de construction (géologie, topographie, hydrogéologie, végétation, etc.) et de la nature du projet envisagé.

A titre indicatif, les objectifs d'une telle étude sont les suivants :

- reconnaissance de la nature géologique et des caractéristiques géométriques des terrains d'assise ;
- caractérisation du comportement des sols d'assise vis à vis du phénomène de retrait-gonflement ;
- vérification de l'adéquation du mode de fondation prévu par le constructeur avec les caractéristiques et le comportement géotechnique des terrains d'assise ;
- vérification de l'adéquation des dispositions constructives prévues par le constructeur avec les caractéristiques intrinsèques du terrain et son environnement immédiat.

Pour atteindre ces objectifs, les moyens suivants peuvent être mis en oeuvre, étant bien entendu que la liste ci-dessous n'est pas limitative et qu'elle doit être adaptée au contexte spécifique de chaque étude :

- analyse du contexte géologique et hydrogéologique local, à partir de l'examen d'éléments facilement accessibles (carte géologique, banque de données du sous-sol, enquête de voisinage, observations de terrain, etc.) ;
- reconnaissance visuelle des terrains de fondation après sondages (à la pelle mécanique ou à la tarière). Dans la mesure du possible et selon les cas, l'étude devra comprendre au moins deux sondages (amont et aval pour les terrains en pente, secteurs susceptibles de présenter des hétérogénéités, etc.), hors emprise de la future construction, si possible jusqu'à trois mètres de profondeur, avec échantillonnage ;
- caractérisation du comportement des sols d'assise vis à vis du phénomène de retrait-gonflement, par l'intermédiaire d'essais d'identification de sol (de préférence valeur de bleu ou à défaut limites d'Atterberg, granulométrie, teneur en eau, éventuellement mesure du retrait linéaire et/ou analyse diffractométrique aux rayons X) ;
- vérification de la capacité portante du sol et de l'adéquation du mode de fondation retenu, si possible après essai mécanique spécifique (pressiomètre), ou à défaut en se basant sur des résultats d'essai obtenus localement sur des terrains de même nature ;
- examen du rôle de la végétation arborée éventuellement présente à proximité de la future construction ou ayant été récemment supprimée par déboisement ;
- analyse des circulations d'eaux, superficielles et souterraines, et de l'adéquation des aménagements prévus (future surface imperméabilisée, pente des talus, systèmes de drainage, fossés, réseaux d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées, etc.).

Les conclusions de cette étude serviront à prescrire les dispositions constructives adaptées aux caractéristiques du terrain et au projet de construction. Elles permettront notamment de définir le type et la profondeur requise pour les fondations, ainsi que la nature des aménagements extérieurs spécifiques à prévoir.

En l'absence d'une série d'études géotechniques, telle que définie ci-dessus il est recommandé d'appliquer les dispositions préventives prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement. Leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dispositions relatives à la construction des bâtiments :

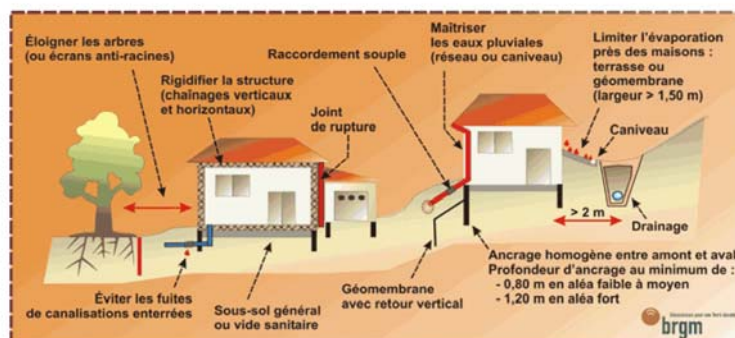
- les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations ;
- les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix ;
- la structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages haut et bas ;
- deux éléments de construction accolés et fondés de manière différente doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Dispositions relatives à l'environnement immédiat des bâtiments :

Les dispositions suivantes réglementent l'aménagement des abords immédiats des bâtiments. Elles ont pour objectif de limiter les risques de retrait gonflement par une bonne gestion des eaux superficielles et de la végétation :

- tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité ;
- sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation ;
- en cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie.

Schéma de synthèse des dispositions préventives :



Informations pour les maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre et artisans : des plaquettes élaborées par l'Agence Qualité Construction.

Exemple de publication : Sécheresse et construction sur sol argileux : réduire les dommages.

www.qualiteconstruction.com

Principes pour la prise en compte du risque sismique

Un nouveau zonage sismique des communes françaises entre en vigueur à partir du 1er mai 2011 (Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010). Il s'accompagne d'une évolution réglementaire des règles de construction parasismique. L'arrêté du 22 octobre 2010 définit les nouvelles normes de construction parasismique à appliquer pour les bâtiments de la classe dite « à risque normal » à compter du 1er mai 2011.

Ce nouveau zonage se fonde principalement sur une approche de type probabiliste (prise en compte des périodes de retour) et définit 5 zones de sismicité, allant de 1 (zone d'aléa très faible) à 5 (zone d'aléa fort). La réglementation parasismique s'applique aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières, dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5.

LA CARTE D'ALÉA

Le Vaucluse est classé en aléa modéré (zone de sismicité 3) sauf pour 30 communes du sud du département qui sont situées en zone de sismicité moyenne (ou « zone 4 ») :

- le canton de Pertuis ;
- les communes d' Auribeau, Bonnieux, Buoux, Cadenet, Caseneuve, Castellet, Cucuron, Laurus, Lourmarin, Puget, Puyvert, Saignon, Saint- Martin-de-Castillon, Sivergues, Vaugines et Villelaure

Toutes les communes du département sont donc concernées par la nouvelle réglementation parasismique.

LA REGLEMENTATION PARASISMIQUE EN VIGUEUR

Les Décrets no 2010-1254 et no 2010-1255 du 22 octobre 2010 complétés par l'Arrêté du 22 octobre 2010 précisent cette nouvelle classification et les nouvelles règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite « à risque normal », c'est à dire les bâtiments autres que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Ces règles de construction traduisent la transposition française de l'Eurocode 8. Elles s'appliquent au dimensionnement et à la construction de bâtiments et d'ouvrages de génie civil en zone sismique et fixent des exigences de performance et des critères de conformité.

Afin de permettre l'appropriation des nouvelles exigences de la réglementation parasismique par l'ensemble des professionnels de la construction, la Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature a réalisé avec l'appui du CETE Méditerranée une plaquette d'information sur la nouvelle réglementation applicable aux bâtiments à risque normal de l'arrêté du 22 octobre 2010 - ci-jointe.

LES ATTESTATIONS REQUISES POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS

Lors de la demande du permis de construire pour les bâtiments pour lesquels la mission parasismique PS est obligatoire (bâtiments listés dans l'article R111-38 du code de la construction et de l'habitation), une première attestation établie par le contrôleur technique doit être fournie. Elle spécifie que le contrôleur a bien fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte des règles parasismiques au niveau de la conception du bâtiment.

A l'issue de l'achèvement des travaux, le maître d'ouvrage doit fournir une nouvelle attestation stipulant qu'il a tenu compte des avis formulés par le contrôleur technique sur le respect des règles parasismiques. Les maisons individuelles ne sont pas soumises à cette obligation d'attestation.

LES CONTRÔLES

Le respect de la réglementation pour les bâtiments listés dans l'article R 111-38 du code de la construction et de l'habitation est fondé sur le contrôle technique intégré à la réalisation de l'ouvrage et sur les attestations de conformité établies à son achèvement par le maître d'ouvrage tel que spécifié paragraphe III.

Un contrôle est exercé par échantillonnage dans le cadre du Contrôle du Règlement de la Construction déjà diligenté chaque année par les services de l'État (Direction Départementale des Territoires et Centre d'Études Techniques de l'Équipement).

Un processus de contrôle spécifique est mis en place pour les maisons individuelles. Des opérations de contrôle en cours de chantier pourront être mises en oeuvre sur des maisons construites en maçonnerie.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Informations générales : le Plan Séisme, un programme national de prévention du risque sismique.

www.planseisme.fr

Informations pour les maîtres d'ouvrage, maîtres d'oeuvre et artisans : des plaquettes élaborées par l'Agence Qualité Construction.

Exemple de publication : principes parasismiques en maison individuelle.
www.qualiteconstruction.com

Annexe 3

Espaces boisés classés

Référence : Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

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

Annexe 4

Emplacements réservés

Référence : Article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir produisant les effets suivants : (voir tableau).

	0	1 an	2 ans
Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune	Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an		Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir
Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé	Acquisition de terrains		
Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :	Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir		
	Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an	Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peuvent saisir le juge de l'expropriation	Transfert de la propriété
	Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE		
	La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit	Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé	
		Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé	

Annexe 5

PRISE EN COMPTE DE LA GESTION DES EAUX PLUVIALES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME (PLU)

SURFACE D'APPORT DES EAUX PLUVIALES < 1 HECTARE (10 000 M2)

FONCIER	TYPE D'HABITAT	PRECONISATIONS
absence (centre ancien)	habitat individuel	raccordement au milieu récepteur sans système d'infiltration/rétention à la parcelle
	collectif	
< 300 m2 (zone d'habitat dense)	habitat individuel	raccordement au milieu récepteur sans système d'infiltration/rétention à la parcelle
	collectif	
300 m2 < foncier < 1000 m2	habitat individuel	traitement à la parcelle (infiltration / rétention) sur la base de 2m3 / 50 m2 imperméabilisés, avant raccordement au milieu récepteur
	lotissement	traitement à la parcelle et/ou collectif (infiltration / rétention) sur la base de 2m3 / 50 m2 imperméabilisés par lot, voirie commune comprise, avant raccordement au milieu récepteur
	collectif	traitement collectif (infiltration / rétention) sur la base de 2m3 / 50 m2 imperméabilisés, stationnement compris, avant raccordement au milieu récepteur
	activités économiques	traitement collectif (infiltration / rétention) sur la base de 2m3 / 50 m2 imperméabilisés, stationnement et voirie compris, avant raccordement au milieu récepteur
1000 m2 < foncier < 10000 m2	habitat individuel	traitement à la parcelle (infiltration/rétention) sur la base de 2m3 / 50 m2 imperméabilisé, avant raccordement au milieu récepteur
	lotissement	traitement collectif (infiltration / rétention) avec dimensionnement des ouvrages hydrauliques sur la base de la pluie journalière vingtennale (Pj20ans) et les méthodes de calcul présentées dans doctrine MISE 84 (méthode des pluies / test de perméabilité / débit de fuite), partie privative et partie commune incluses, avant raccordement au milieu récepteur
	collectif	
	activités économiques	

Remarques : L'infiltration seule, l'infiltration/rétention seront, dans la mesure du possible, privilégiées par rapport à la rétention seule avant rejet vers le milieu récepteur avec débit de fuite calibré ou non calibré

SURFACE D'APPORT DES EAUX PLUVIALES > 1 HECTARE (10 000 M2)

RAPPEL DES OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES		
foncier < ou > 10000 m2	habitat individuel	instruction du dossier par la MISE 84 conformément à la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214.3 du code de l'environnement dit "dossier loi sur l'eau"
	lotissement	
	collectif	
	activités économiques	