

# PLU de la ville de PEYNIER



## 5. REGLEMENT MODIFICATION N°1

*PLU approuvé le 21/03/2017*

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 27/12/2017
- Modification n°1 approuvée le 15/10/2020 par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence



# SOMMAIRE

<b>Titre I : Dispositions générales.....</b>	<b>5</b>
<b>Titre II : Dispositions relatives aux zones urbaines .....</b>	<b>31</b>
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA.....	32
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB .....	42
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UC .....	52
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UD.....	62
Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone UE .....	72
<b>Titre III : Dispositions relatives aux zones à urbaniser.....</b>	<b>80</b>
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU.....	81
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU.....	91
<b>Titre IV : Dispositions relatives aux zones Agricoles .....</b>	<b>95</b>
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A .....	96
<b>Titre V : Dispositions relatives aux zones Naturelles .....</b>	<b>104</b>
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N .....	105
<b>Titre VI : Liste des emplacements réservés.....</b>	<b>114</b>



# Titre I : Dispositions générales

*Nota Bene : le Plan Local d'Urbanisme ayant été prescrit avant l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, celui-ci n'est pas intégralement concerné par la recodification du code de l'urbanisme. Au titre de l'article 12 du décret précité, les dispositions des articles R123-1 à R123-14 demeurent applicables dans leur écriture préalable au 1er janvier 2016.*

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement du Plan Local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Peynier.

## **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

1. Les **zones urbaines**, dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :
  - la zone UA délimitée par un trait continu et repérée par l'indice UA au plan.
  - la zone UB délimitée par un trait continu et repérée par l'indice UB au plan. Elle comprend les secteurs UBa et UBb
  - la zone UC délimitée par un trait continu et repérée par l'indice UC au plan.
  - la zone UD délimitée par un trait continu et repérée par l'indice UD au plan.
  - la zone UE délimitée par un trait continu et repérée par l'indice UE au plan. Elle comprend les secteurs UEc et UEi.
2. Les **zones à urbaniser**, dites zone AU, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :
  - la zone 1AU délimitée par un trait continu et repérée par l'indice 1AU au plan. Elle comprend les secteurs 1AUt, 1AUh.
  - la zone 2AU délimitée par un trait continu et repérée par l'indice 2AU au plan.
3. La **zone agricole**, dite zone A, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre IV est :
  - la zone A délimitée par un trait continu et repérée par l'indice A au plan. Elle comprend un secteur Ap.
4. La **zone naturelle**, dite zone N, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V est :
  - la zone N délimitée par un trait continu et repérée par l'indice N au plan. Elle comprend le secteur Ne, NI et Nc.
5. Les documents graphiques comportent également :
  - les **Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme. Leur liste est présentée dans le titre VII du présent règlement.
  - les **Espaces Boisés Classés** à conserver, à protéger ou à créer, au titre des articles L113-1 et L121-27 du Code de l'Urbanisme.
  - les **Éléments à protéger** pour des motifs d'ordre culturel, historique, naturel et patrimonial au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme pour lesquels des prescriptions de nature à assurer leur protection sont définies ;
  - les **Linéaires commerciaux** dans lesquels le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme ;

- les **Espaces Verts Protégés** définis au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les **Servitudes de mixité sociale** édictée au titre des articles L151-15 et L151-41 4° du code de l'urbanisme ;
- Les **Polygones d'implantations** des constructions sur le lotissement des Michels.

## **ARTICLE 3 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES**

### **1. Modalités d'applications des règles des articles 3**

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

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

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

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

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

### **2. Modalités d'applications des règles des articles 4**

#### 2.1. Dispositions générales

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

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

## 2.2. Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable

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

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

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

### **3. Modalités d'applications des règles des articles 6**

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

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

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- les balcons en saillies dans la limite de 80 cm ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

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

### **4. Modalités d'applications des règles des articles 7**

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

Leurs dispositions ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- aux terrasses de plain-pied.
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

### **5. Modalités d'applications des règles des articles 10**

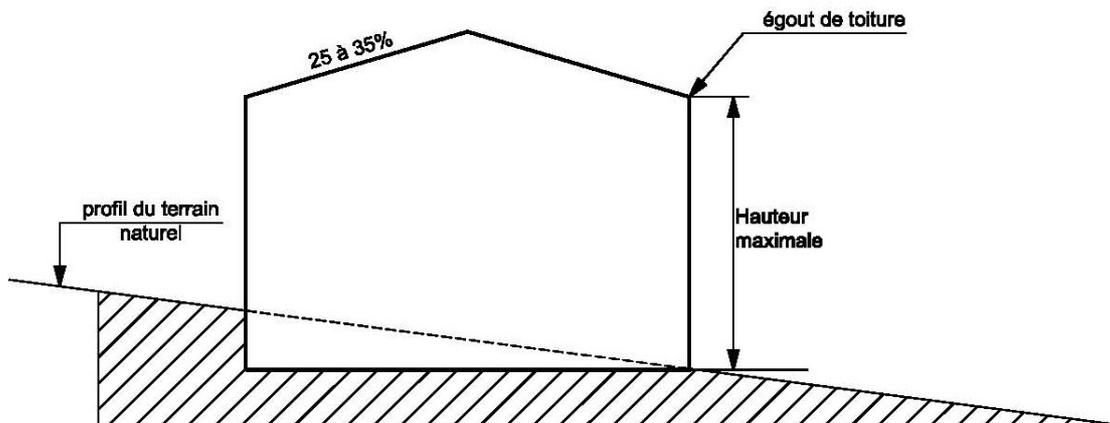
#### 5.1. Modalité de calcul de la hauteur

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

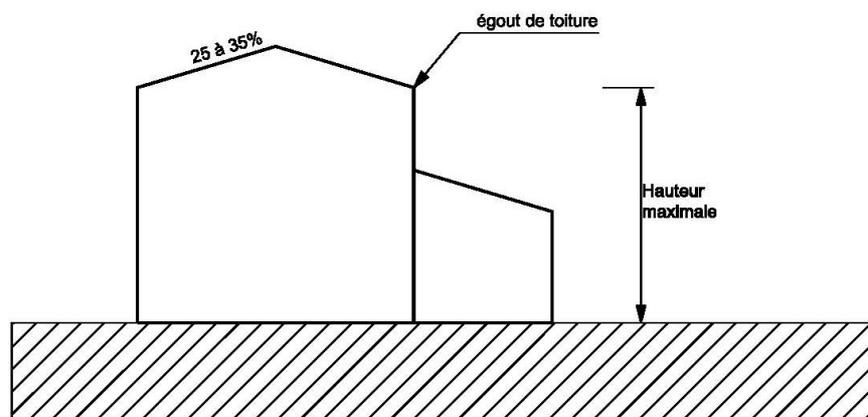
- du point le plus bas de toutes les façades, établi par rapport au niveau du sol naturel ou au niveau du sol excavé dans le cas de déblais, jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère en cas d'absence d'égout;

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

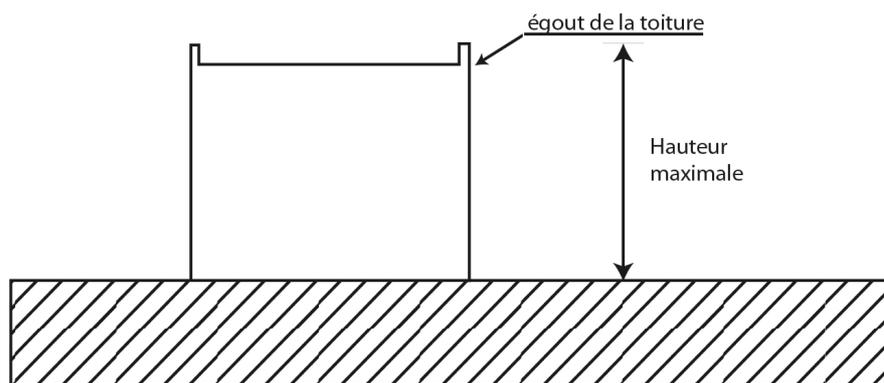
- les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques...) et les rampes d'accès dans la limite de 2 m de hauteur ;
- les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux.



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



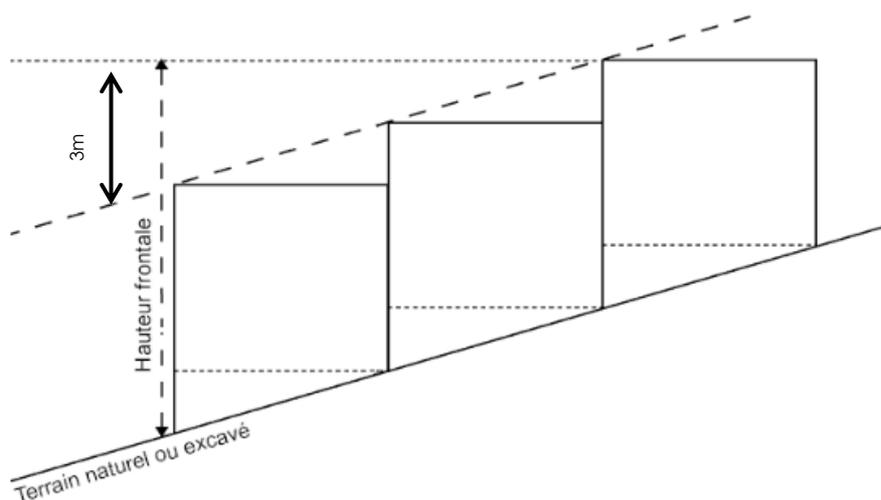
**cas d'une construction avec une toiture à plusieurs pentes**



cas d'une construction avec une toiture terrasse

La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée du sol existant après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit, elle comprend l'ensemble des niveaux décalés des constructions édifiées en gradins.

**La hauteur frontale** des constructions ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée dans chaque zone majorée de 3m.



## 5.2. Conditions spécifiques dans le cas de cas de pente

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

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

## 5.3. Application de la règle

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

La hauteur maximale dans le cas d'une toiture-terrasse peut être majorée de 1 m par rapport à la règle édictée dans chacune des zones afin de prendre en compte les impératifs techniques d'isolation ou de végétalisation de la toiture.

~~La hauteur maximale autorisée entre l'égout du toit et l'acrotère sur une toiture terrasse est limitée à 20 cm.~~

## **6. Modalités d'applications des règles des articles 12**

### 6.1. Dispositions générales

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

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

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

*Exemple : Réalisation d'un bâtiment pour lequel il est demandé 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher :*

*a) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher :*

*160/50 = 3,2. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.*

*b) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 190 m<sup>2</sup> de surface de plancher :*

*190/50 = 3,8. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 4 places de stationnement.*

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

Les aires de stationnement seront créées de telle sorte que chacune d'entre elles soit directement accessible à partir des voies ou emprises publiques desservant le projet.

Les places en enfilade sont autorisées à condition d'être communes à un même logement.

### 6.3. Stationnements deux roues

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

### 6.4. Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Conformément à l'article L151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## **ARTICLE 4 – REGLES DEROGATOIRES**

### **1. Adaptations mineures**

Conformément à l'article L152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative examine et instruit la possibilité d'adaptation mineure et motive expressément sa décision.

### **2. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif**

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

En outre, concernant les articles 6, 7, 8, 9,10 et 11 propres à chaque zone, il n'est pas fixé de règles pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé en prenant en compte :

- leur nature ;
- le taux et le rythme de leur fréquentation ;
- leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ;
- le foisonnement (stationnement non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement.

### **3. Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis**

En application des articles L111-15 et L111-23 :

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ;
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **ARTICLE 5 – PROTECTION DU PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET NATUREL**

### **1. Patrimoine archéologique**

Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R523-4).

Dans les zones d'intérêt historique, où la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours

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

### **2. Monuments historiques**

Au titre de l'article L621-31 du code du patrimoine, lorsqu'un immeuble est adossé à un immeuble classé ou situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable.

### **3. Protections du patrimoine naturel et urbain défini au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme**

#### 3.1. Rappels juridiques

Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme permettent, dans le cadre du PLU :

- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »
- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

#### 3.2. Règles générales

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au code de l'urbanisme.

Ces éléments sont repérés sur le document graphique par une étoile.

### 3.3. Règles relatives au patrimoine bâti à préserver

Les bâtiments et formes urbaines remarquables, repérés sur le plan de zonage par une étoile marron comportant un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
  - o respecter et remettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité;
  - o utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
  - o traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
  - o proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
  - o assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.
- La restauration des cabanons et bastides ne peut conduire à leur agrandissement futur ou à leur transformation en habitat permanent.

Les éléments identifiés sont situés dans la liste suivante :

- Puit de l'Auris
- Bergerie
- Dalbessy

## **4. Espaces Verts protégés**

Les espaces verts protégés (EVP), définis au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis.

Ils sont représentés dans le présent PLU par une trame serrée de rond vert à l'intérieur desquels les bâtiments d'habitation sont interdits.

Les prescriptions s'appliquant aux EVP identifiés dans le plan de zonage sont les suivantes :

- un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôture, annexes de l'habitation : abri de jardin, abri de voiture, pool house, cuisine d'été ...) ;
- au moins 85 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- tout individu végétal de plus de 3 m de hauteur doit être conservé sur le terrain même;
- un arbre de haute tige de 2 mètres de haut doit être planté pour chaque tranche de 20 m<sup>2</sup> de terrain impacté par une minéralisation en compensation ;
- sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- sont autorisés les aménagements nécessaires au fonctionnement des espaces verts publics.

## **ARTICLE 6 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES**

Dans les secteurs concernés par un aléa, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque. La commune fait par ailleurs l'objet d'un Plan Communal de Sauvegarde.

### **1. Aléa inondation**

Une étude d'inondabilité réalisée (IPSEAU, novembre 2007), a permis d'identifier les secteurs exposés aux risques inondation par débordement de cours d'eau (lit majeur de rivière, zone de crue historique) et par ruissellement. A ce jour, il n'existe aucun Plan de Prévention des Risques d'inondation opposable sur la commune.

Lorsqu'un terrain est situé dans l'une des zones risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions de cette zone de risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

### **Dispositions applicables dans les secteurs de lit mineur – lit moyen**

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles ;
- La reconstruction d'un bâtiment détruit par l'effet d'une crue ;
- La création ou l'aménagement de sous-sols ;
- La création extension d'aires de camping, aire de gens du voyage, cimetière... ;
- Tout travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Sont autorisés :

- La reconstruction d'un bâtiment sinistré sauf si l'essentiel des murs porteurs a été détruit par l'effet d'une crue, sous réserve :
  - o de ne pas créer de nouveau logement ni d'augmenter la capacité d'accueil;
  - o de ne pas augmenter l'emprise au sol ;
  - o que le plancher inférieur soit réalisé à au moins 60 cm au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction ;

- La surélévation des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements ;
- L'extension limitée des habitations existantes dans la limite de 25 m<sup>2</sup> ;
- Les piscines, à condition qu'elles soient affleurantes afin de n'avoir aucun impact hydraulique, et sous réserve d'être équipées d'un dispositif de balisage permettant de repérer leur emprise en cas d'inondation. Un local technique est autorisé dans la limite de 6 m<sup>2</sup> ;
- Les clôtures à condition d'assurer une transparence hydraulique.

### **Dispositions applicables dans les secteurs de lit majeur ordinaire**

#### Sont interdits :

- La reconstruction d'un bâtiment détruit par l'effet d'une crue ;
- L'implantation de nouveau bâtiment destiné à l'élevage des animaux. Seuls les nouveaux abris ouverts sont autorisés ;
- La création ou l'aménagement de sous-sols ;

#### Sont autorisés :

- Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles à l'écoulement des eaux ;
- Les remblais doivent être strictement limités à l'emprise des constructions et conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements ;
- Pour toute nouvelle construction ou extension à usage d'habitation ou d'activités (hors bâtiment fonctionnel lié à l'activité agricole), le plancher inférieur doit être réalisé à au moins 60 cm au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction. La création de bâtiment annexe à une habitation peut être admise avec une cote inférieure est limitée à une emprise au sol de 25 m<sup>2</sup>. En cas d'extension, celle-ci sera traitée de façon à assurer un traitement cohérent de l'ensemble de la façade ;
- Les piscines, à condition qu'elles soient affleurantes afin de n'avoir aucun impact hydraulique, et sous réserve d'être équipées d'un dispositif de balisage permettant de repérer leur emprise en cas d'inondation. Un local technique est autorisé dans la limite de 6 m<sup>2</sup> ;
- Les clôtures n'assurant pas une transparence hydraulique sont interdites.

### **Dispositions applicables dans les secteurs de ruissellement**

#### Sont interdits :

- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre le ruissellement pluvial ;
- La création de dépôts ou de stockage de matériels et matériaux, produits dangereux, polluants ou sensible à l'eau ;
- La création de terrain de camping et caravanage, de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de nouveau bâtiment destiné à l'élevage des animaux. Seuls les nouveaux abris ouverts sont autorisés.
- L'aménagement d'aires de stationnement modifiant l'écoulement des eaux ou situées au-dessous du terrain naturel.

#### Prescriptions constructives :

- Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles à l'écoulement des eaux ;
- Les remblais doivent être strictement limités à l'emprise des constructions et conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements ;
- Pour toute nouvelle construction ou extension à usage d'habitation ou d'activités (hors bâtiment fonctionnel lié à l'activité agricole), le plancher inférieur doit être réalisé à au 30 cm au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction ;
- Les clôtures n'assurant pas une transparence hydraulique sont interdites.

## **2. Aléa feux de forêts**

Le Porter à Connaissance de l'Etat identifie le territoire de Peynier comme exposé aux risques d'incendies de forêt.

La carte des aléas induits et subis sont présentées en annexe du présent dossier. Les cartes d'aléas donnent une indication du niveau d'exposition d'un secteur communal au phénomène feux de forêt et ne doivent pas être interprétées à la parcelle.

Les règles applicables sont celles définies par le porter à connaissance départemental du préfet en date du 23 mai 2014, complété par celui du 4 avril 2016.

Dans les zones de risque f1, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol suivantes :

- tous les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau du risque ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activité, et notamment les établissements
- recevant du public, les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger et parcs résidentiels de loisirs ;
- les changements d'affectation d'un bâtiment qui le ferait entrer dans l'une des catégories précédentes ;

En zone f1, la reconstruction des ruines patrimoniales identifiées au plan de zonage est autorisée.

Un indice F1p désigne une zone à urbanisées concernées par un aléa feux de forêt fort à exceptionnel et dont les Orientations d'Aménagement et de Programmation intègre des dispositions spécifiques.

Dans les zones de risque f2, les nouvelles constructions et aménagements devront :

- faire l'objet d'une organisation spatiale cohérente ;
- comporter des mesures de prévention :
  - o le respect des mesures constructives permettant de limiter le risque ou les départs de feu ;
  - o la réalisation d'équipements de desserte en voirie et de défense contre l'incendie;

Les établissements ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie sont interdits.

### **3. Obligations Légales de Débroussaillage (O.L.D.)**

Ces espaces exposés au risque correspondent aussi à la zone d'application des **obligations légales de débroussaillage (O.L.D.)** prévues notamment à l'article L134-6 du Code Forestier.

La « non-exécution » de l'obligation de débroussailler constitue une infraction sanctionnée par une contravention (articles L 322-9-1-I et R 322-5-1 du Code Forestier).

En cas de violation constatée de l'obligation de débroussailler, et indépendamment des poursuites pénales, le maire ou le représentant de l'état met en demeure les propriétaires d'exécuter les travaux dans un délai qu'il fixe.

Les propriétaires qui n'ont pas procédé aux travaux prescrits à l'expiration du délai fixé sont passibles d'une amende.

La loi autorise la commune ou l'état à exécuter d'office les travaux (article L 322-4 du Code Forestier) aux frais de la personne soumise à l'obligation (émission d'un titre de perception à l'encontre de l'intéressé).

Les obligations de débroussaillage sont précisées en annexe au présent PLU.

### **4. Risque mouvement de terrain**

Un Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements de terrains liés aux phénomènes de retrait/gonflements des argiles a été approuvé le 26 juillet 2007. Deux zones ont été délimitées en fonction de l'intensité des risques encourus : une zone bleue très exposée (B1) et une zone bleue moyennement exposée (B2). En application de l'article L.562-1 du Code de l'Environnement, le PPR fixe les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi que l'implantation de toutes constructions et installations, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toutes activités, sans préjudice de l'application des autres législations et réglementations en vigueur.

Par ailleurs, un Plan de Prévention des Risques (PPR) « Effondrement » lié aux anciennes carrières souterraines de pierre à ciment a été approuvé par Arrêté Préfectoral du 22 octobre 2009. A titre informatif, une étude cartographique régionale des mouvements de terrain a été réalisée en 2007 par le BRGM. Il signale des phénomènes de type « chutes de blocs » sur la RD908 au PR 34-0215 dans le Vallat de la Badarusse au niveau du lieu-dit Bouteille, « glissement » dans le secteur les Fourches-la grande Bastide au niveau de la RD6 au PR 31-0650 au nord du centre village ainsi que des « coulées de boues » dans le secteur de Sainte-Anne au sud-est du village.

Cette étude mentionne également qu'une partie centrale du territoire communal est susceptible d'être exposé au phénomène d'effondrement lié à la présence de carrières souterraines (autre que celles faisant l'objet du PPR « Effondrement »).

### **5. Risque Minier**

« GEODERIS a réalisé en 2008 une étude départementale des différents aléas miniers (...). Cette étude signale que la commune est exposée localement aux risques d'effondrement et

de tassement/glisement (au niveau de dépôts) liés à la présence de travaux souterrains d'exploitation de lignite. L'aléa effondrement a été qualifié de faible et ponctuellement modéré, l'aléa tassement/glisement a été qualifié de faible. »

Le document de « référence » en matière de réglementation en l'absence de PPR minier est la circulaire ministérielle du 06 janvier 2012 à laquelle on se réfèrera utilement.

## 6. Aléa sismique

Une classification est entrée en vigueur en mai 2011. La commune de Peynier se situe dans la **zone de sismicité 2 (faible, sur une échelle de 1 à 5)**.

Les textes sont :

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

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

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

Les bâtiments situés en zone de sismicité 2 doivent répondre à de nouvelles normes :

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

La conception des structures selon l'**Eurocode 8** correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. Les objectifs du dimensionnement

parasismique sont la sécurité des personnes ainsi que la limitation des dommages causés par un séisme.

### **ARTICLE 7 : ZONE DE BRUIT**

La prise en compte des nuisances sonores pour la construction de bâtiments à proximité des infrastructures de transport terrestre dans le département des Bouches-du-Rhône avait fait l'objet d'arrêtés préfectoraux en 2000 et 2004.

En application de l'article L 571-10 du code de l'environnement, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer a entrepris depuis 2012 la révision du classement sonore des voies des Bouches-du-Rhône. Un arrêté préfectoral de 2016 désigne les voies concernées.

La commune de Peynier est intéressée par deux voies répertoriées comme générant des nuisances sonores : route départementale n°6 et 56C. La largeur affectée par le bruit est de 250m (catégorie 2) pour la RD6 et 30m (catégorie 4) pour la RD56C. Les dispositions constructives devront être appliquées conformément à l'arrêté préfectoral mentionné ci-dessus et annexé au PLU.

### **ARTICLE 8 – UTILISATION DE MATERIAUX ET ENERGIES RENOUVELABLES**

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

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

Néanmoins, conformément à l'article L111-17 du Code de l'Urbanisme, dans le périmètre de protection des monuments historiques, ces matériaux, procédés et dispositifs seront autorisés dès lors qu'ils puissent être parfaitement intégrés au bâti et qu'ils n'apparaissent pas comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation intégralement non perceptible depuis les espaces publics et environnants.

### **ARTICLE 9 –PRESERVATION ET GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU**

En l'absence d'opération d'aménagement d'ensemble prenant en considération la problématique de gestion des eaux pluviales (création de réseaux et de bassins de rétention collectifs notamment), les eaux pluviales provenant des espaces imperméabilisés seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies et emprises publiques. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Pour toute construction nouvelle, en l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre

écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :

Volume V = 100 L x nombre de m<sup>2</sup> imperméabilisés.

Tous les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation doivent comprendre des bassins de rétention ou autres dispositifs adaptés permettant de traiter les eaux pluviales dans leur emprise.

## **ARTICLE 10 – REGLES DIVERSES**

### **1. Règles relatives aux affouillements et exhaussements du sol**

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils n'aient pas d'impact sur le paysage.

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

### **2. Règles relatives à la protection des rez-de-chaussée commerciaux**

Au titre de l'article L151-16, les rez-de-chaussée commerciaux identifiés au plan de zonage par un liseré orange ne peuvent être transformés en logements ou développer une autre destination que l'activité commerciale.

### **3. Règles spécifiques aux lotissements**

#### 3.1. Application des règles des lotissements

Conformément à l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

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

Conformément à l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

#### 3.2. Opposition de l'article R.151-21 3<sup>e</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme

L'article R.151-21 3<sup>e</sup> alinéa du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain

d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

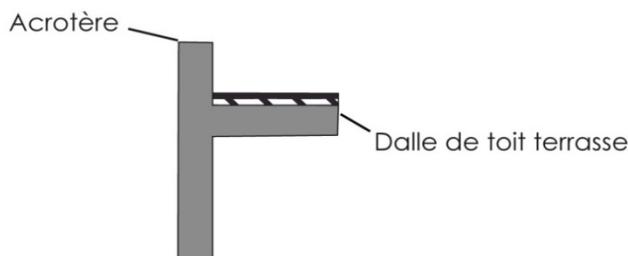
**Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans la zone UC et UD.**

#### **4. Constructibilité interdite le long des grands axes routiers (L 111-6).**

Toute construction doit respecter un recul de 75m par rapport à l'axe de la RD 6 (route classée à grande circulation). Ce recul concerne uniquement les terrains situés en zone agricole. Ce secteur est concerné par les dispositions de l'article L.111-6 (Loi BARNIER).

#### **ARTICLE 11 : LEXIQUE**

- **Arbre de haute tige** : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.
- **Accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.
- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord (hors garde-corps).



- **Affouillements et exhaussements de sol** : Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : « carrière »).

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

- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé :

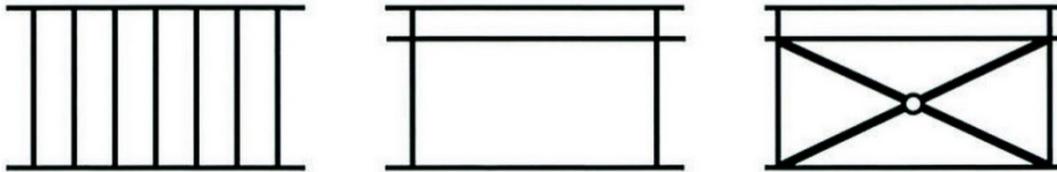
- lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel »,
  - lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur » ou « projeté ». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.
- **Annexe** : Toute construction liée et non attenante à un bâtiment, située sur la même unité foncière, dont l'usage ne peut être qu'accessoire. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

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

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

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

- **Attique** : dernier étage qui termine le haut d'une construction et qui a une superficie inférieure à celle de l'étage inférieur.
- **Balcon** : Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.
- **Bâtiment** : Construction close et couverte. Elle se distingue de l'annexe car elle est destinée à abriter en priorité des personnes (logements, bureaux, équipements...), des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles...). Elle est composé d'un corps principal à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments extérieurs, et de constructions attenantes.
- **Caravane** : Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.
- **Carrières** : Sont considérées comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du code minier, ainsi que les affouillements de sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.
- **Chéneau** : Canal situé au sommet de la maçonnerie, d'un mur de façade, de la corniche ou en retrait de ceux-ci, servant à recueillir les eaux de pluie.
- **Clares-voies** : Clôture ou garde-corps ajourée, faite de pièces disjointes.



*Exemples de dispositifs à claires voies*

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

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

La Délibération du Conseil Municipal du 17 Octobre 2007 a institué par délibération que toute édification de clôture sera soumise à déclaration préalable au titre de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme et cela sur la totalité du territoire communal.

On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que «tout propriétaire a le droit de clore son héritage». Les clôtures peuvent être implantées sur les limites séparatives.

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

L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, ou services publics et d'intérêt collectif.

- **Construction contiguë** : Est contiguë une construction qui est accolée à une limite ou à une autre construction sur la majeure partie de sa longueur.
- **Constructions à usage d'habitation** : elles regroupent tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les annexes.
- **Constructions à usage de bureaux** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.
- **Constructions à usage de commerces** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce »

alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».

- **Constructions à usage d'artisanat** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.
- **Constructions à d'industrie** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.
- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964 : constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil..).
- **Constructions à destination d'entrepôt** : elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.
- **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles
- **Corniche** : Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.
- **Débord aval** : Partie inférieure de la toiture, implantée en excroissance par rapport à l'alignement de la façade.
- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.
- **Egout du toit** : Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.
- **Emprise au sol** :

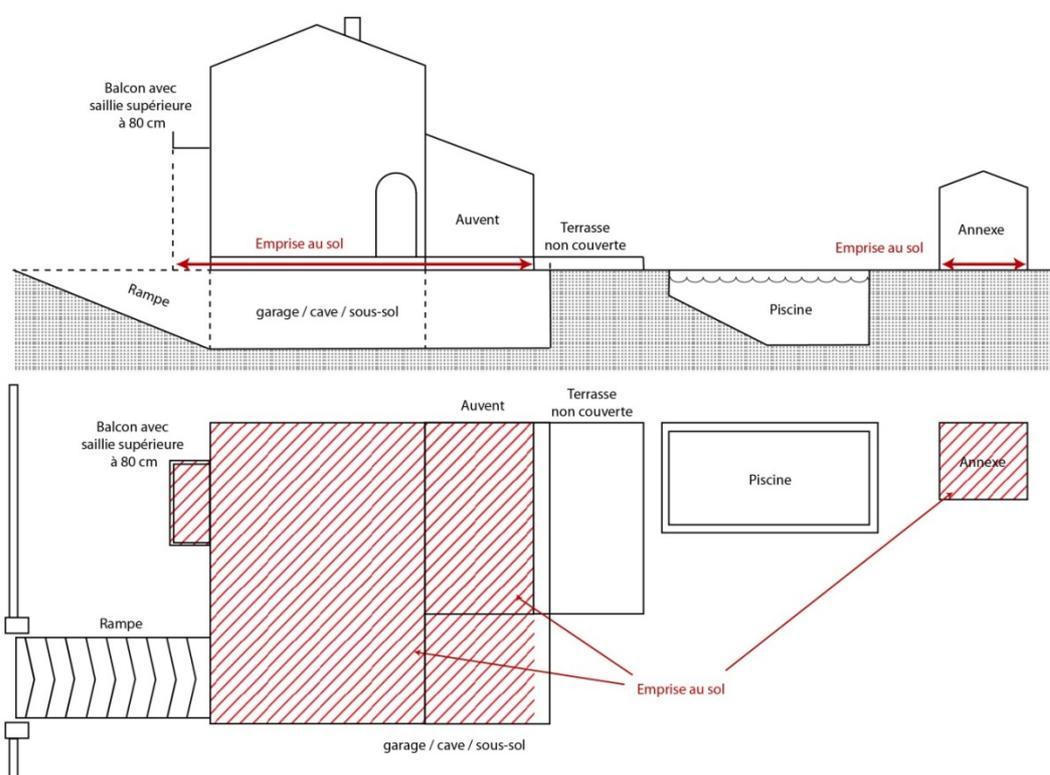
*Définition établie au titre des articles 9 du présent règlement d'urbanisme*

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

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol et des terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm avant travaux, exception faite de certains éléments de modénatures ou architecturaux : balcons en saillies limités à 80 cm, pergolas ajourée, débords de toitures limités à 40 cm et marquises.

Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, pool-house, place de stationnement couverte, terrasses couverte...

Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée : piscines et leurs plages, terrasses non couvertes, dallage (bétonné, pavé autobloquants, carrelage...), rampe d'accès bétonnée, marquise, débord de toitures limités à 40 cm, balcons en saillies limités à 80 cm...



#### Définition en vigueur pour l'autorisation d'urbanisme et les autres articles du règlement

Dans les autres cas, c'est la définition, plus restrictive, de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme qui s'applique.

- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces relevant du domaine public qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, délaissés de tout ordre...). Sont donc exclus les biens communaux relevant du domaine privé.
- **Emplacements Réservés** : Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

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

- **Espace boisé classé** : Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc 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 des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC 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 R421-23 du Code de l'Urbanisme.

- **Espaces libres** : Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non imperméabilisée.
- **Espaces verts** : Les espaces verts désignent tout espace libre faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale.
- **Extension** : Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.
- **Façade du bâti** : La notion de façade du bâti s'apprécie comme celle du bâtiment située du côté de la voie publique ou de la limite séparative, de l'élévation avant et arrière d'un bâtiment dont le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut fixer une longueur maximale.
- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.
- **Faîtage** : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.
- **Gouttière** : Canal situé à l'extrémité basse du pan du toit ou le long des façades et destiné à recueillir et évacuer les eaux de pluie.
- **Installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou autorisation)** : Sont considérées comme installations classées, au titre du code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

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

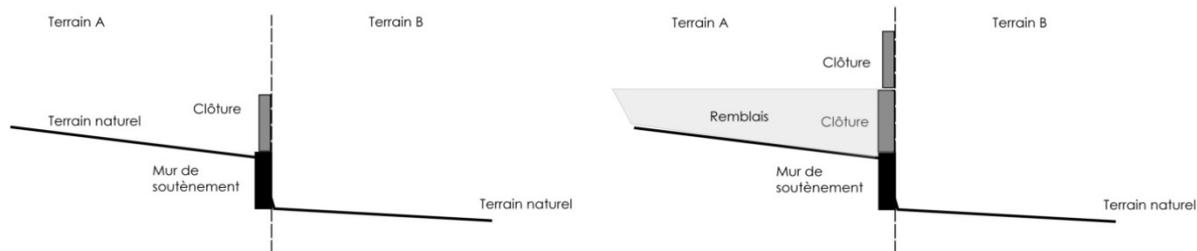
Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

- **Limites séparatives** : Limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :
  - o Les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique.
  - o Les limites latérales de fond de terrain n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.
- **Logement de fonction** : logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.
- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L320-5 du Code de la construction et de l'habitation.
- **Opération d'aménagement / Opération d'ensemble** : Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

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

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

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



- **Ordre continu** : Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.
- **Plan de masse** : Plan présentant l'implantation et la hauteur d'une ou plusieurs constructions, le tracé des voies de desserte et des raccordements.
- **Réhabilitation** : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.
- **Rénovation** : Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.
- **Ripisylve** : Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.
- **Remblais** : Apport de terre supplémentaire sur le terrain naturel
- **Retrait** : On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.
- **Saillie** : Partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture.
- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.
- **Souche** : Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.
- **Surface de plancher** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
  - a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
  - b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
  - c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
  - d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
  - e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
  - g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
  - h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.
  - **Voies et emprises publiques** : Sont considérées comme voies publiques au sens du présent règlement, les voies existantes ou à créer, ouvertes à la circulation publique des véhicules et des personnes, desservant au moins deux propriétés.

Sont considérées comme emprises publiques, tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

# Titre II : Dispositions relatives aux zones urbaines

## **Article R151-18 du Code de l'urbanisme**

*Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

# Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA correspond aux centres anciens du village, des hameaux des « Michels » et de « la Treille ». Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies le plus souvent.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UA sont celle édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

## **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ;
- le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ou artisanaux en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdit sur les voies de protection du commerce et de l'artisanat repérées aux documents graphiques. Cette disposition ne s'applique en cas de changement de destination au profit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UA2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs d'attraction ;
- les carrières.

Conformément à l'article L151-16° du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux situés le long des linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique est interdit.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans la zone UA sont autorisés sous conditions :

- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
  - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absences de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
  - que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;

- qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions du titre I du présent règlement.

## **ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

### **1. Desserte**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées :

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 m. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurées par des aménagements adéquats.

### **2. Accès**

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

### **2. Assainissement**

#### 2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Dans le hameau de la Treille, dans l'attente de la réalisation des réseaux prévus par la Commune, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à

pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. En tout état de cause, un tel dispositif ne peut être admis que s'il est compatible avec la réglementation sanitaire en vigueur. Le système d'assainissement doit demeurer conforme à la capacité d'accueil supportée par l'unité foncière concernée.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

## 2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies et emprises publiques. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Pour toute construction nouvelle, en l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :

Volume V = 100 L x nombre de m<sup>2</sup> imperméabilisés.

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

## **3. Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être privilégiés en souterrain.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

### **1. Voies**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

En l'absence de constructions voisines existantes, et pour des raisons de sécurité et de circulation, un retrait de 4 mètres peut être imposé.

## **2. Canaux et cours d'eau**

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 6 mètres de chaque rive d'un cours d'eau ou ruisseau et talweg à compter des berges. Cette prescription s'applique à tous les cours d'eau non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement. Les riverains des cours d'eau ne doivent pas gêner le libre écoulement des eaux. Les cours d'eau et ruisseaux se trouvant à l'intérieur de propriétés privées doivent être entretenus par le propriétaire des lieux.

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

#### Par rapport aux limites latérales

En bordure des voies, les constructions peuvent être édifiées d'une limite séparative à l'autre sur une profondeur de 15 (quinze) mètres. Dans les cas de reculs volontaires par rapport à l'alignement des voies, décidés pour des raisons de composition architecturale et urbaine, la bande des 15 mètres sera comptée à partir du nouvel alignement défini.

#### Par rapport au fond de propriété

En arrière de la bande définie au paragraphe ci-dessus, des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives si la hauteur en tout point du bâtiment ne dépasse pas 4 (quatre) mètres.

Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point des bâtiments au point le plus proche de la limite séparative, sera de 4 (quatre) mètres.

### **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN**

Non réglementé

### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des bâtiments doit être sensiblement égale à celle des bâtiments mitoyens, sans pouvoir excéder 12 m. Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Dans les zones à prescriptions particulières identifiées au document graphique, la hauteur maximale des constructions est de 3m à l'égout du toit sans dépasser une hauteur frontale de 8m.

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

## **1. Dispositions générales**

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. L'esprit général de l'architecture des bâtiments (implantation, dimensions, rythme des façades, modénatures, matériaux, couleurs etc...) doit concourir à créer un espace urbain présentant un attrait de nature à engendrer une ambiance de centre-ville. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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

Les « fiches Conseils Centre Ancien » sont annexées au présent PLU et servent de base de bonnes pratiques en matière d'aspect des constructions.

## **2. Aspect des façades et revêtements**

Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les travaux réalisés sur des constructions existantes doivent respecter ou rétablir l'ordonnancement originel des façades (ouvertures) ainsi que des éléments de modénature (traitement des débords de toitures, encadrements d'ouvertures, persiennes...). Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Les matériaux utilisés doivent respecter les aspects des matériaux utilisés traditionnellement dans les constructions. L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits. Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits. Les enduits des façades doivent respecter les teintes Beige à Ocre). Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin. Le décroûtage des façades en moellons dont l'appareillage n'est pas prévu pour rester à nue n'est pas autorisé.

La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.

Dans le cas d'une restauration de façade, la restitution des décors et des lignes de calepinage est une obligation.

Les volets doivent être soit à persiennes, soit croisés soit pleins, mais sans traverse en « Z ». Les volets devront être peints en nuance de gris.

Sont proscrits les volets roulants.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

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

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

Les antennes paraboliques doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

### **3. Couvertures**

Les toitures doivent être simples, à une, deux ou quatre pentes et être réalisées en tuiles avec les égouts en parallèle de la rue. Les toitures terrasses sont interdites à l'exception de certaines toitures terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles pouvant être autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 30 % de la superficie du pan de toiture. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %. D'autres dispositions peuvent être acceptées sous réserves de l'avis de l'architecte conseil.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- Débords avals de la couverture : Ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit

être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;

- Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

#### **4. Clôtures**

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

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

Les clôtures ne doivent pas dépasser ~~1,80 m~~ **2 m** de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constitué ou revêtu par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).
- soit par des murs en pierres appareillés existants, dont la hauteur peut alors être rehaussée jusqu'à ~~1,80 m~~ **2 m** maximum.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée). Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

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

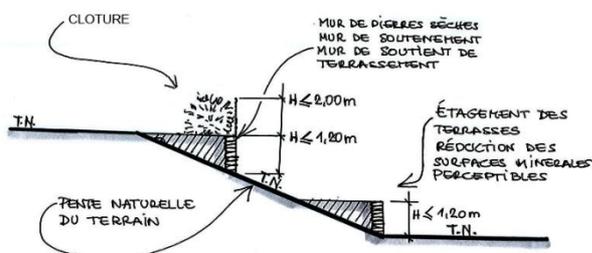
Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viome tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprés bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

#### **Cas d'un mur de soutènement**

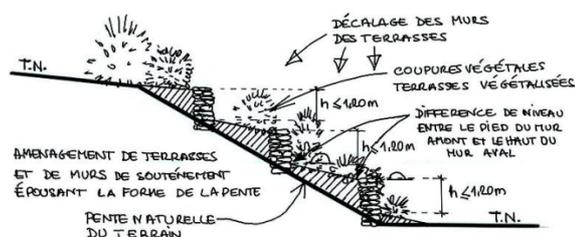
Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une

hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

## ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Norme imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitat</b>	1 place par 50 m <sup>2</sup> de SDP	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.  Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
<b>2. Hébergement hôtelier</b>	1 place par chambre	
<b>3. Bureaux</b>	1 place par 30m <sup>2</sup>	

<b>4. Commerces</b>	1 place par 70m <sup>2</sup> de SDP et 1 place par 50m <sup>2</sup> de SDP supplémentaire	
<b>5. Artisanat</b>	1 place par 70m <sup>2</sup> de SDP et 1 place par 50m <sup>2</sup> de SDP supplémentaire	
<b>6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

### Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités règles suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement.
- pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m<sup>2</sup>, une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m<sup>2</sup>.

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

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

### 1. Dispositions générales

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts (espace d'agrément végétalisé en pleine terre). Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

Le coefficient d'espace libre n'est pas réglementé.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol, à raison de 1 arbre planté pour 1 arbre abattu dans toute la zone UA. Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention

pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci.

## **2. Aires de stationnement**

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

### **ARTICLE UA 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB

La zone UB correspond aux quartiers d'habitat de moyenne densité situés en continuité du village. Elle comporte deux sous-secteurs : UBa et UBb.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UB sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées aux commerces ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UB2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs d'attraction ;
- les carrières.

### ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
  - o qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absences de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
  - o que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
  - o qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions du titre I du présent règlement.

## **ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

### **1. Desserte**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 m. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurées par des aménagements adéquats.

### **2. Accès**

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

### **2. Assainissement**

#### 2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

## 2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies et emprises publiques. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Pour toute construction nouvelle, en l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :

Volume V = 100 L x nombre de m<sup>2</sup> imperméabilisés.

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

### **3. Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être privilégiés en souterrain.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

### **1. Voies**

Excepté dans le sous-secteur UBb, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer dans les autres cas. Dans le sous-secteur UBb l'implantation à l'alignement est autorisée.

Les constructions annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les garages ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter avec un recul minimal de 1 m ;

- lorsque le bâtiment projeté réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

## **2. Canaux et cours d'eau**

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 6 mètres de chaque rive d'un cours d'eau ou ruisseau et talweg à compter des berges. Cette prescription s'applique à tous les cours d'eau non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement. Les riverains des cours d'eau ne doivent pas gêner le libre écoulement des eaux. Les cours d'eau et ruisseaux se trouvant à l'intérieur de propriétés privées doivent être entretenus par le propriétaire des lieux.

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

En zone UB, excepté dans les sous-secteurs UBa et UBb :

- les constructions doivent respecter un recul de 3 m minimum des limites séparatives ;
- Les constructions annexes peuvent s'implanter en limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Dans les sous-secteurs UBa et UBb, les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative ou à 3m minimum.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les terrasses de plain-pied
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées en limite séparative ou doivent respecter avec un recul minimal de 1m ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.

### **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN**

Non règlementé

### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, ne peut excéder 25% en UB, 20% en UBa et 30% en UBb.

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

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m. En UBb la hauteur maximale est fixée à 9m.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- En zone soumise à l'aléa inondation, la hauteur maximale pourra être majorée de l'équivalent de la hauteur imposée pour la surélévation du plancher bas ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

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

### **1. Dispositions générales**

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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

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

### **2. Aspect des façades et revêtements**

Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits. Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits. Les enduits des façades doivent respecter les teintes beige à Ocre. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotté fin.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

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

Les antennes paraboliques doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public.

Les façades végétalisées sont autorisées.

Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur les vides. Les baies larges ne seront admises qu'en fond de loggia.

Des dispositions différentes pourront être adoptées dans les cas d'une composition architecturale contemporaine de qualité.

### **3. Couvertures**

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doivent être simples, et cohérentes avec la volumétrie proposée. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures terrasse ne seront pas laissées brutes d'étanchéité. Elles seront soit revêtues d'un matériau de qualité (terre cuite, bois, pierres...), soit végétalisées.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;

- Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture ;
- Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la cote altimétrique du faîtage ;
- Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Les couvertures de vérandas et auvents translucides seront remplacées avantageusement par un avant-toit en tuile ou par une treille.

Des dispositions différentes pourront être adoptées dans les cas d'une composition architecturale contemporaine de qualité

#### **4. Clôtures**

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

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

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2,00 m de hauteur et doivent être composée :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constitué ou revêtu par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).
- Soit sous réserve d'un traitement de qualité un mur plein.

Lorsqu'elles n'en sont pas déjà composées, ces clôtures doivent être doublées d'une haie vive dès lorsqu'elles n'affectent pas la visibilité des conducteurs.

Sont proscrits les panneaux et tout élément de pare-vue en matière synthétique. Ne sont autorisés que les brises vues en matière naturelle (haies, bambou...).

Le long des routes départementales, les murs pleins peuvent être autorisés avec une hauteur limite de 2,00 m.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Toutefois dans le cadre d'une réalisation d'un portail monumental à l'échelle d'une grande propriété des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus, pourront être admises.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;

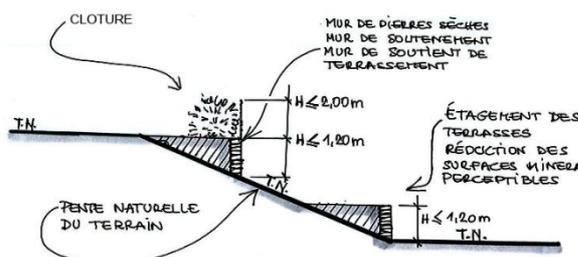
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

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

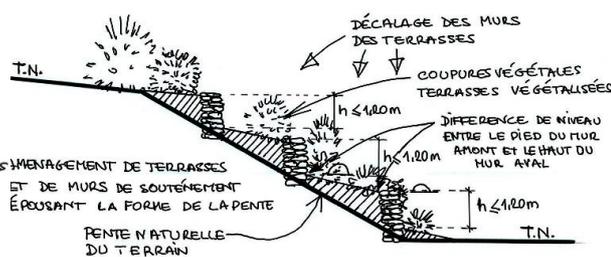
Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

### Cas d'un mur de soutènement

Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur. L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Norme imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitat</b>	1 place par 50 m <sup>2</sup> de SDP	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

		Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
<b>2. Bureaux</b>	1 place par 30m <sup>2</sup>	
<b>3. Artisanat</b>	1 place par 70m <sup>2</sup> de SDP et 1 place par 50m <sup>2</sup> de SDP supplémentaire	
<b>4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

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

### **1. Dispositions générales**

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 40 %

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup>.

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

### **2. Aires de stationnement**

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein

des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

#### **ARTICLE UB 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

#### **ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UC

La zone UC correspond aux zones d'habitat moyennement dense à proximité du village et des hameaux. Les zones UC sur la frange Ouest du centre village et au Nord des Michels sont équipées notamment par le réseau d'eau usée.

Le lotissement des Michels et le Jas sont urbanisés mais ne présentent pas de réseau d'eau usée.

Le lotissement des Michels présente dans Polygones d'implantations qui devront être respectés pour les extensions et annexes (hors piscine).

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UC sont celle édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

## **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans la zone UC et ses secteurs sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées aux commerces,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article UC2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R111-47 (Caravanes) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attraction.

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
  - o qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absences de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
  - o que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;

- qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions du titre I du présent règlement.

Lorsque des polygones d'implantation sont représentés sur le document graphique : les constructions à destination d'habitation, leurs annexes et leur d'extension, sont autorisées à condition qu'elles soient localisées dans les polygones d'implantation repérés sur les documents graphiques. Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

## **ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

### **1. Desserte**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 m. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurées par des aménagements adéquats.

### **2. Accès**

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Tout nouvel accès sur une route départementale est interdit en deçà des opérations d'aménagement de moins de 10 logements.

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

## **2. Assainissement**

### 2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

### 2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies et emprises publiques. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Pour toute construction nouvelle, en l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :

Volume V = 100 L x nombre de m<sup>2</sup> imperméabilisés.

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

## **3. Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être privilégiés en souterrain.

### **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

### **1. Voies**

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 10 m de l'axe des RD56C et RD908
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.**

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les garages ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter avec un recul minimal de 1 m ;
- lorsque le bâtiment projeté réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Lorsque des polygones d'implantation sont définis sur le document graphique, les constructions et annexes doivent s'implanter à l'intérieur de ces polygones (cette règle ne s'applique pas aux piscines).

### **2. Canaux et cours d'eau**

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 6 mètres de chaque rive d'un cours d'eau ou ruisseau et talweg à compter des berges. Cette prescription s'applique à tous les cours d'eau non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement. Les riverains des cours d'eau ne doivent pas gêner le libre écoulement des eaux. Les cours d'eau et ruisseaux se trouvant à l'intérieur de propriétés privées doivent être entretenus par le propriétaire des lieux.

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

Les bâtiments doivent respecter un recul de 4 m minimum des limites séparatives.

Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative dès lors que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les terrasses de plain-pied

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées en limite séparative ou doivent respecter avec un recul minimal de 1 m ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.

Lorsque des polygones d'implantation sont définis sur le document graphique, les constructions et annexes doivent s'implanter à l'intérieur de ces polygones (cette règle ne s'applique pas aux piscines).

### **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN**

Non règlementé

### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, ne peut excéder 12 %.

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

### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

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

#### **1. Dispositions générales**

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

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

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

## **2. Aspect des façades et revêtements**

Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits. Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits. Les enduits des façades doivent respecter les teintes Beige à Ocre. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

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

Les antennes paraboliques doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public.

Les façades végétalisées sont autorisées.

Les couvertures de vérandas et auvents translucides seront remplacées avantagement par un avant-toit en tuile ou par une treille.

Des dispositions différentes pourront être adoptées dans les cas d'une composition architecturale contemporaine de qualité

## **3. Couvertures**

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doivent être simples, et cohérentes avec la volumétrie proposée. La pente de la

toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures terrasse ne seront pas laissées brutes d'étanchéité. Elles seront soit revêtues d'un matériau de qualité (terre cuite, bois, pierres...), soit végétalisées.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture ;
- Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur les vides. Les baies larges ne seront admises qu'en fond de loggia.

Des dispositions différentes pourront être adoptées dans les cas d'une composition architecturale contemporaine de qualité

#### **4. Clôtures**

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

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

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2,00 m de hauteur et doivent être composée :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constitué ou revêtu par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

- Soit sous réserve d'un traitement de qualité un mur plein.

Lorsqu'elles n'en sont pas déjà composées, ces clôtures doivent être doublées d'une haie vive dès lors qu'elles n'affectent pas la visibilité des conducteurs.

Sont proscrits les panneaux et tout élément de pare-vue en matière synthétique. Ne sont autorisés que les brises vues en matière naturelle (haies, bambou...).

Le long des routes départementales, les murs pleins peuvent être autorisés avec une hauteur limite 2,00 m.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Toutefois dans le cadre d'une réalisation d'un portail monumental à l'échelle d'une grande propriété des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus, pourront être admises.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

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

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viome fin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyrprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

### Cas d'un mur de soutènement

Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur. L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Norme imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitat</b>	1 place par 50m <sup>2</sup> de SDP	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.  Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
<b>2. Bureaux</b>	1 place par 30m <sup>2</sup>	
<b>3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

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

### 1. Dispositions générales

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 60%

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup>.

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de

rétenion pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétenion (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci.

Aucun arbre ne doit être abattu. Lorsque cela est nécessaire pour des raisons techniques ou la faisabilité du projet, l'arbre abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol, de gabarit sensiblement identique, à raison de 2 pour 1.

## **2. Aires de stationnement**

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour deux places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétenion des polluants, pourra être prescrit.

## **3. Aménagements sur voies piétonnes**

Les voies comportant un trottoir doivent être plantées d'un arbre tous les 10 mètres. Les voies comportant deux trottoirs doivent être plantées d'arbres qui peuvent être placés en quinconce tous les 10 mètres.

### **ARTICLE UC 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UD

La zone UD correspond aux zones d'habitat peu dense aujourd'hui bâties et ne présentant pas de réseaux d'eau usées.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UD sont celle édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

## **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans la zone UD et ses secteurs sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées aux commerces,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article UC2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R111-47 (Caravanes) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attraction.

## **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions :

- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
  - o qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absences de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
  - o que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
  - o qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions du titre I du présent règlement.

## **ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

### **1. Desserte**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 m. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurées par des aménagements adéquats.

### **2. Accès**

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Tout nouvel accès sur une route départementale est interdit en deçà des opérations d'aménagement de moins de 10 logements.

## **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

### **2. Assainissement**

#### 2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

## 2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies et emprises publiques. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Pour toute construction nouvelle, en l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :

Volume V = 100 L x nombre de m<sup>2</sup> imperméabilisés.

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

## **3. Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être privilégiés en souterrain.

### **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **1. Voies**

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 10 m de l'axe des RD56b, RD57a et RD57
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m.

Ce recul est de 4 m minimum dans les autres cas.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les garages ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter avec un recul minimal de 1 m ;
- lorsque le bâtiment projeté réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

## **2. Canaux et cours d'eau**

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 6 mètres de chaque rive d'un cours d'eau ou ruisseau et talweg à compter des berges. Cette prescription s'applique à tous les cours d'eau non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement. Les riverains des cours d'eau ne doivent pas gêner le libre écoulement des eaux. Les cours d'eau et ruisseaux se trouvant à l'intérieur de propriétés privées doivent être entretenus par le propriétaire des lieux.

### **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments doivent respecter un recul de 4 m minimum des limites séparatives.

Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative dès lors que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les terrasses de plain-pied
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées en limite séparative ou doivent respecter avec un recul minimal de 1 m ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.

### **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN**

Non réglementé

### **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, ne peut excéder 6%.

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

## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1. Dispositions générales**

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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

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

### **2. Aspect des façades et revêtements**

Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits. Les maçonneries crépies seront toujours

talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits. Les enduits des façades doivent respecter les teintes Beige à Ocre. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

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

Les antennes paraboliques doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public.

Les façades végétalisées sont autorisées.

Les couvertures de vérandas et auvents translucides seront remplacées avantageusement par un avant-toit en tuile ou par une treille.

Des dispositions différentes pourront être adoptées dans les cas d'une composition architecturale contemporaine de qualité.

### **3. Couvertures**

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doivent être simples, et cohérentes avec la volumétrie proposée. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures terrasse ne seront pas laissées brutes d'étanchéité. Elles seront soit revêtues d'un matériau de qualité (terre cuite, bois, pierres...), soit végétalisées.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;

- Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture ;
- Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur les vides. Les baies larges ne seront admises qu'en fond de loggia.

Des dispositions différentes pourront être adoptées dans les cas d'une composition architecturale contemporaine de qualité.

#### 4. Clôtures

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

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

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2,00 m de hauteur et doivent être composée :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constitué ou revêtu par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).
- Soit sous réserve d'un traitement de qualité un mur plein.

Lorsqu'elles n'en sont pas déjà composées, ces clôtures doivent être doublées d'une haie vive dès lorsqu'elles n'affectent pas la visibilité des conducteurs.

Sont proscrits les panneaux et tout élément de pare-vue en matière synthétique. Ne sont autorisés que les brises vues en matière naturelle (haies, bambou...).

Le long des routes départementales, les murs pleins peuvent être autorisés avec une hauteur limite de 2,00 m.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Toutefois dans le cadre d'une réalisation d'un portail monumental à l'échelle d'une grande propriété des dispositions différentes à celles énoncées ci-dessus, pourront être admises.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

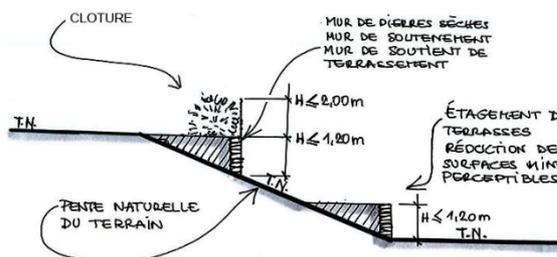
- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

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

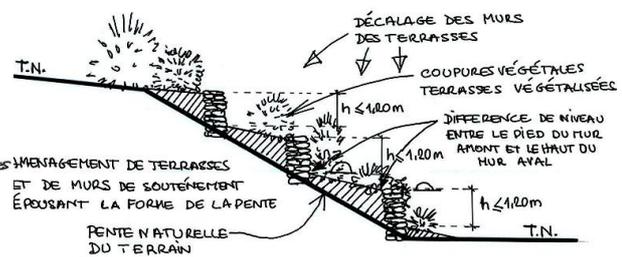
Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

### Cas d'un mur de soutènement

Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur. L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place par 50 m <sup>2</sup> de SDP	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de

		l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.  Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
<b>2. Bureaux</b>	1 place par 30m <sup>2</sup>	
<b>3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

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

### **1. Dispositions générales**

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 85%

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup>.

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci.

Aucun arbre ne doit être abattu. Lorsque cela est nécessaire pour des raisons techniques ou la faisabilité du projet, l'arbre abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol, de gabarit sensiblement identique, à raison de 2 pour 1.

### **2. Aires de stationnement**

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour deux places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein

des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

### **3. Aménagements sur voies piétonnes**

Les voies comportant un trottoir doivent être plantées d'un arbre tous les 10 mètres. Les voies comportant deux trottoirs doivent être plantées d'arbres qui peuvent être placés en quinconce tous les 10 mètres.

#### **ARTICLE UD 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE UD 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone UE

La zone UE est une zone à vocation d'activités. Elle comprend un secteur UEc destiné à l'activité commerciale, tertiaire et artisanale, un secteur UEi destiné à l'activité industrielle.

*Ce secteur fait aussi l'objet de servitude en cours d'étude pour la surveillance de la qualité des eaux souterraines.*

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UE sont celle édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

## **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- les constructions destinées à l'habitat, à l'exception de celles définies à l'article UE 2 ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article UE2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R111-47 (Caravanes) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attraction.

Dans le secteur UEi :

- Les constructions destinées à l'hôtellerie, les commerces ou l'artisanat

Dans le secteur UEc :

- Les constructions destinées à l'industrie.

## **Article UE 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans la zone UE sont autorisées sous conditions :

- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
  - o qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absences de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
  - o que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
  - o qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions du titre I du présent règlement.

- les logements de fonction et de gardiennage sont autorisés à condition d'être nécessaires aux activités autorisées dans la zone, que leur surface de plancher maximale n'excède pas au total 70 m<sup>2</sup> par unité foncière et que leur volume soit intégré dans celui du bâtiment principal ;

## **ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

### **1. Desserte**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 7 m lorsqu'elles intègrent du stationnement. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurées par des aménagements adéquats.

### **2. Accès**

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

### **2. Assainissement**

#### 2.1. Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

## 2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies et emprises publiques. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Pour toute construction nouvelle, en l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :

Volume V = 100 L x nombre de m<sup>2</sup> imperméabilisés.

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

## **3. Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être privilégiés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

### **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

#### **Voies**

Les constructions doivent respecter un recul minimum :

- de 15 m de l'alignement,
- de 15 m de la RD56C.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter avec un recul minimal de 1 m

### **Canaux et cours d'eau**

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 6 mètres de chaque rive d'un cours d'eau ou ruisseau et talweg à compter des berges.

En bordure de la rivière l'Arc, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de cinquante mètres (50 m) de l'axe de ladite rivière.

Cette prescription s'applique à tous les cours d'eau non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement.

Les riverains des cours d'eau ne doivent pas gêner le libre écoulement des eaux. Les cours d'eau et ruisseaux se trouvant à l'intérieur de propriétés privées doivent être entretenus par le propriétaire des lieux.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou doivent respecter un recul minimal de 5 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées en limites séparatives ou doivent respecter avec un recul minimal de 4 m.

### **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN**

Non réglementé

### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m.

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

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

#### **1. Dispositions générales**

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la

construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

## **2. Aspect des façades et revêtements**

Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Il est recommandé l'usage d'au moins deux types de parement. Les façades des bâtiments seront de teintes identiques ou assorties avec un maximum de 2 teintes différentes. Des touches de couleurs sur les bardages et autres accessoires architecturaux pourront être autorisées.

Les relevés et souches devront être dans le même matériau que le bâtiment principal.

Les enseignes seront appliquées en façade et ne devront pas dépasser 10% de la surface de la façade.

Les façades végétalisées sont autorisées.

## **3. Couvertures**

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction ou d'un masquage en particulier par la mise en place de pare-vues.

Les couvertures seront de tuiles mates dans les gris-vert ou ocre.

## **4. Clôtures**

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

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

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2,00 m de hauteur et doivent être composée :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constitué ou revêtu par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).
- Soit sous réserve d'un traitement de qualité, un mur plein.

Lorsqu'elles n'en sont pas déjà composées, ces clôtures doivent être doublées d'une haie vive dès lorsqu'elles n'affectent pas la visibilité des conducteurs.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les murs anti-bruit sont autorisés lorsqu'ils sont en mitoyenneté d'une parcelle occupée par une habitation.

Les murs bahuts et murs pleins sont néanmoins interdits dans les zones soumises à un aléa inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement annexées au Plan Local d'Urbanisme.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

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

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

## **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 ouvertes à la circulation et des aires de retournement. Elles seront situées sur l'unité foncière même.

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>1. Habitat</b>	1 place par 50 m <sup>2</sup> de SDP	
<b>2. Bureaux</b>	Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble	
<b>3. Commerces</b>	Une surface affectée au stationnement au moins égale à 70% de la surface de vente de l'établissement, ou se conformer à la législation en	

	vigueur en fonction de l'activité.	
<b>4. Artisanat</b>	1 place par 100m <sup>2</sup> de SDP	
<b>5. Industrie</b>	1 place par 100m <sup>2</sup> de SDP	
<b>6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

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

### **1. Dispositions générales**

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 10 %.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup>.

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci.

La vision des dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doit obligatoirement être masquée depuis les voies soit par des rideaux d'arbres, soit par des haies à feuillages persistants.

### **2. Aires de stationnement**

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

## **ARTICLE UE 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

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

Non réglementé.

**ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# Titre III : Dispositions relatives aux zones à urbaniser

## **Article R151-20 du Code de l'urbanisme**

*Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.*

# Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU

La zone 1AU correspond aux espaces de projets ouverts à l'urbanisation. Elle comprend les secteurs :

- 1AUh, relatif aux projets d'habitat ;
- 1AUt, relatif au projet de zone d'activité La Treille.

Ces zones font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déterminent les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables. Les règles de ces OAP ont valeur réglementaire. Les règles définies ci-après dans le présent chapitre complètent et précisent ces conditions.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à l'échelle globale des périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation, comprenant les programmes des équipements adéquats compte-tenu de leur insuffisance actuelle.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 1AU sont celle édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

## **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations, utilisations ou aménagements du sol sont interdits, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU2.

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions :

- Dans les sous-secteurs 1AUh les constructions à destinations d'habitat à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Dans le sous-secteur 1AUt les constructions à destinations d'habitat, d'artisanat, de bureaux, d'industrie et d'hôtellerie à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Dans le zone 1AUt, au titre de l'article L151-15° du Code de l'Urbanisme, les opérations d'aménagement doivent consacrer 30 % de la surface de plancher dédiée à l'habitat à la production de logement locatif social.
- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
  - o qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absences de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
  - o que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
  - o qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

- les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions du titre I du présent règlement ;
- les aménagements paysagers et hydrauliques.

## **ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

### **1. Desserte**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m, ou 6 m lorsqu'elles intègrent du stationnement. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurées par des aménagements adéquats.

Les voies créées dans le cadre des opérations d'aménagement doivent respecter les schémas d'aménagement prévus dans les OAP.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie.

### **2. Accès**

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

### **2. Assainissement**

## 2.1. Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

## 2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou châteaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies et emprises publiques. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

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

## **3. Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être privilégiés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1. Voie**

Sauf dispositions spécifiques déterminées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 10 m de l'axe des RD56C et RD908
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les garages ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter avec un recul minimal de 1 m ;
- lorsque le bâtiment projeté réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

## **2. Canaux et cours d'eau**

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 6 mètres de chaque rive d'un cours d'eau ou ruisseau et talweg à compter des berges.

En bordure de la rivière l'Arc, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de cinquante mètres (50 m) de l'axe de ladite rivière.

Cette prescription s'applique à tous les cours d'eau non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement.

Les riverains des cours d'eau ne doivent pas gêner le libre écoulement des eaux. Les cours d'eau et ruisseaux se trouvant à l'intérieur de propriétés privées doivent être entretenus par le propriétaire des lieux.

### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sauf dispositions spécifiques déterminées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les bâtiments doivent être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Dans le cadre des opérations d'ensemble autorisées dans la zone et en application du 3<sup>e</sup> alinéa de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme, les constructions pourront s'implanter différemment par rapport aux limites séparatives internes de ces opérations.

### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

12 % en 1AUH

Non réglementé en 1AUT

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sauf dispositions spécifiques précisées dans les schémas d'aménagements des OAP, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m en 1AUh et 12 m 1AUt.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1. Dispositions générales**

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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

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

### **2. Aspect des façades et revêtements**

Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

#### Pour les constructions à usage d'habitation

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits. Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique,

autres) sont interdits. Les enduits des façades doivent respecter les teintes Beige à Ocre. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frottassé fin.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

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

Les antennes paraboliques doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public.

Les façades végétalisées sont autorisées.

Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur les vides. Les baies larges ne seront admises qu'en fond de loggia.

Des dispositions différentes pourront être adoptées dans les cas d'une composition architecturale contemporaine de qualité.

#### Pour les constructions à usage d'activités

Il est recommandé l'usage d'au moins deux types de parement. Les façades des bâtiments seront de teintes identiques ou assorties avec un maximum de 2 teintes différentes. Des touches de couleurs sur les bardages et autres accessoires architecturaux pourront être autorisées.

Les relevés et souches devront être dans le même matériau que le bâtiment principal.

### **3. Couvertures**

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doivent être simples, et cohérentes avec la volumétrie proposée. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures terrasse ne seront pas laissées brutes d'étanchéité. Elles seront soit revêtues d'un matériau de qualité (terre cuite, bois, pierres...), soit végétalisées.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou

par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;

- Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture ;
- Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la cote altimétrique du faîtage ;
- Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Les couvertures de vérandas et auvents translucides seront remplacées avantageusement par un avant-toit en tuile ou par une treille.

Des dispositions différentes pourront être adoptées dans les cas d'une composition architecturale contemporaine de qualité

Pour les bâtiments à usage d'activités : Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction ou d'un masquage en particulier par la mise en place de pare-vues. Les couvertures seront de tuiles mates dans les gris-vert ou ocre.

#### **4. Clôtures**

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

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

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2,00 m de hauteur et doivent être composée :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constitué ou revêtu par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).
- Soit sous réserve d'un traitement de qualité un mur plein.

Lorsqu'elles n'en sont pas déjà composées, ces clôtures doivent être doublées d'une haie vive dès lorsqu'elles n'affectent pas la visibilité des conducteurs.

Sont proscrits les panneaux et tout élément de pare-vue en matière synthétique. Ne sont autorisés que les brises vues en matière naturelle (haies, bambou...).

Le long des routes départementales, les murs pleins peuvent être autorisés avec une hauteur limite de 2,00 m.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

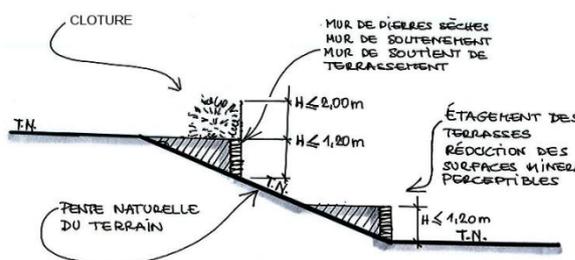
- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

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

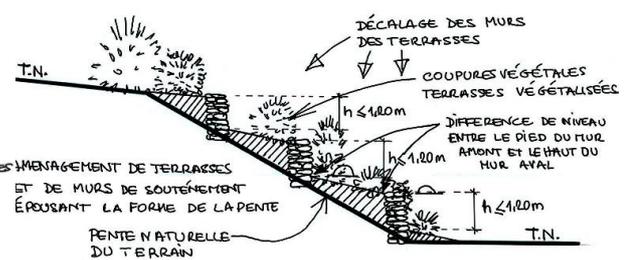
Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprés bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

### Cas d'un mur de soutènement

Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur. L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

## **ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>1. Habitat</b>	1 place par 50 m <sup>2</sup> de SDP	<p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.</p>
<b>2. Hébergement hôtelier</b>	1 place par chambre	
<b>3. Bureaux</b>	1 place par 30m <sup>2</sup>	
<b>4. Commerces</b>	1 place par 70m <sup>2</sup> de SDP et 1 place par 50m <sup>2</sup> de SDP supplémentaire	
<b>5. Artisanat</b>	1 place par 70m <sup>2</sup> de SDP et 1 place par 50m <sup>2</sup> de SDP supplémentaire	
<b>6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

### **Stationnement des deux roues**

Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement.
- pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m<sup>2</sup>, une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m<sup>2</sup>.

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

## **ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **1. Dispositions générales**

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à :

70 % de la superficie totale du terrain en 1AUh ;

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup>.

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions prévues dans les OAP. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

### **2. Aires de stationnement**

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

## **ARTICLE 1AU 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU

La zone 2AU correspond aux espaces insuffisamment desservis par les équipements publics ou dont les projets ne sont pas assez aboutis pour envisager une ouverture à l'urbanisation. Elle correspond aux réserves foncières de la commune.

L'ouverture à l'urbanisation de chacune des zones 2AU est conditionnée par une modification ou une révision du PLU et à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant un programme d'équipements publics adapté à l'urbanisation de la zone.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 2AU sont celle édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions du titre I du présent règlement.
- la réhabilitation, l'extension et la réalisation d'annexes aux constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et sous réserve :
  - o que l'extension soit limitée à 30 % de la surface de plancher initiale ;
  - o que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m<sup>2</sup> ;
  - o que le projet (existant + extension) n'excède pas un total de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière ;
  - o que l'extension de l'emprise au sol des constructions, définie au titre de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme, soit limitée à 30 % de l'existant.

### **ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

## **2. Assainissement**

### 2.1. Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

### 2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies et emprises publiques. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Pour toute construction nouvelle, en l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :

Volume V = 100 L x nombre de m<sup>2</sup> imperméabilisés.

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

### 2.3. Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être privilégiés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

## **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul de 1 m minimum des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Les autres constructions doivent respecter un recul minimal de 4 m des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul de 1 m minimum. Les autres constructions doivent respecter un recul minimal de 4 m.

## **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des extensions des constructions existantes ne peut excéder celle du bâtiment existant. Cette hauteur est limitée de 7 m dans le cas des constructions à destination d'habitation et 3 m pour les annexes. Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire.

## **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

## **ARTICLE 2AU 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 2AU 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# Titre IV : Dispositions relatives aux zones Agricoles

## **Article R151-22 et R151-23 du Code de l'urbanisme**

*Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Peuvent être autorisées, en zone A :*

*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

*2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.*

# Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

La zone A recouvre les espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ces espaces sont indicés d'un indicateur « f » en fonction de l'aléa feux de forêt auquel ils sont soumis. Plus l'indice est petit, plus le risque est élevé.

Elle comprend le secteur Ap défini pour des motifs paysagers.

## ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.

Dans le secteur Ap, toute construction nouvelle est strictement interdite.

## ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans la zone A**, en dehors du secteur Ap, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

A condition qu'ils soient nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics : les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

L'extension et la construction d'annexes des bâtiments d'habitation sans lien avec une exploitation agricole, à condition :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m<sup>2</sup> ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé ;
- que le projet n'excède pas un total de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière (existant + extension+ annexes génératrices de surface de plancher) ;
- que l'annexe créée isolée ne soit pas supérieure à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 250m<sup>2</sup> (annexes incluses) ;
- que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 30 m des bâtiments d'habitation.

Les piscines à condition qu'elles soient liées à un bâtiment d'habitation existant, et ne soient pas éloignées de plus de 30 m de celui-ci.

**Dans le secteur Ap**, seules sont autorisées la réhabilitation et la restauration des constructions existantes à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone ;

### **ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

#### **1. Desserte**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m.

#### **2. Accès**

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Aucun nouvel accès direct à un terrain ne peut être réalisé à partir des routes départementales.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions et installations peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

#### **2. Assainissement**

## 2.1. Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

## 2.2. Eaux pluviales

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif est demandée.

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

## **3. Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être privilégiés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 10 m de l'axe des RD56C, RD56b, RD57a; RD57 et ~~RD908~~
- 75 m de la RD6 par rapport à l'axe (loi Barnier)
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- pour les réseaux d'intérêt public ;
- pour les garages ;
- lorsque le bâtiment projeté réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu avec un recul minimum de 5 m des limites séparatives.

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

#### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN**

Les bâtiments non contigus doivent respecter une distance entre eux au moins égale à 4 m.

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

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est limitée à 3 m pour les annexes.

Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente sous réserve d'une justification technique.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- dans le cas de la restauration d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

## **1. Dispositions générales**

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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

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

## **2. Aspect des façades et revêtements**

Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits. Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits. Les enduits des façades doivent respecter les teintes Beige à Ocre. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

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

Les antennes paraboliques doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public.

Les façades végétalisées sont autorisées.

## **3. Couvertures**

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doivent être simples, et cohérentes avec la volumétrie proposée. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture ;
- Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

#### 4. Clôtures

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

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

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composée :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constitué ou revêtu par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Lorsqu'elles n'en sont pas déjà composées, ces clôtures doivent être doublées d'une haie vive dès lorsqu'elles n'affectent pas la visibilité des conducteurs.

Sont proscrits les panneaux et tout élément de pare-vue en matière synthétique. Ne sont autorisés que les brises vues en matière naturelle (haies, bambou...).

Le long des routes départementales, les murs pleins peuvent être autorisés avec une hauteur limite de 1,80 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

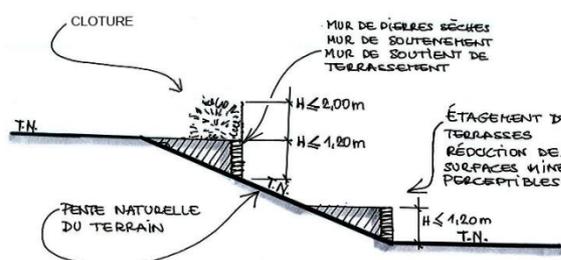
- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

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

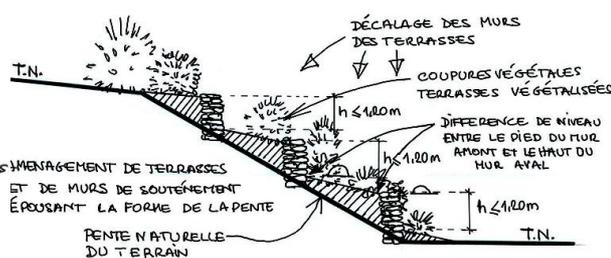
Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbusier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

### Cas d'un mur de soutènement

Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur. L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

## 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 ouvertes à la circulation et des aires de retournement. Elles seront situées sur l'unité foncière même. Il est exigé pour les habitations 1 place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de SDP.

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

#### **1. Dispositions générales**

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 60 % de la superficie totale du terrain;

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

#### **2. Aires de stationnement**

La végétation existante sera le plus souvent conservée et tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès aux bâtiments.

### **ARTICLE A 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

### **ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

# Titre V : Dispositions relatives aux zones Naturelles

## Article R151-24 et R151-25 du Code de l'urbanisme

*Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

*Peuvent être autorisées en zone N :*

*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

*2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.*

# Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ces espaces sont indicés d'un indicateur « f » en fonction de l'aléa feux de forêt auquel ils sont soumis. Plus l'indice est petit, plus le risque est élevé.

La zone N comprend :

- un secteur Ne relatif aux équipements publics (Station d'épuration, jardins partagés et parking de dissuasion);
- un secteur NI relatif aux équipements sportifs ou de loisirs;
- un secteur Nc relatif au camping

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone N sont celle édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans la zone N, hors secteurs, sont autorisés sous conditions :

- L'extension et la construction d'annexes des bâtiments d'habitation sans lien avec une exploitation agricole, à condition :
  - o de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - o que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m<sup>2</sup> ;
  - o que le projet ne conduise pas :
    - Soit à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé ;
    - A ce que le projet n'excède pas un total de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière (existant + extension+ annexes génératrices de surface de plancher) ;
    - A ce que l'annexe créée isolée ne soit pas supérieure à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 250m<sup>2</sup> (annexes incluses) ;
  - o que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 30 m des bâtiments d'habitation.
- Les piscines à condition qu'elles soient liées à un bâtiment d'habitation existant, et ne soient pas éloignées de plus de 30 m de celui-ci.

- les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités admises dans le secteur ;
- les ouvrages techniques et les constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone et ne dénaturent pas le caractère de la zone ;
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- les extensions des constructions existantes nécessaires au maintien et au développement des activités agro-sylvopastorales, sous réserve :
  - o de la présence effective d'un siège d'exploitation sur l'unité foncière concernée ;
  - o que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale en une seule fois, à la date d'approbation du PLU ;
  - o que la surface totale (initiale plus extension) n'excède pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
  - o qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absences de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
  - o que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
  - o qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions du titre I du présent règlement, qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou le libre écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Dans le **secteur NI**, sont en outre autorisées :

- Les constructions liées directement à l'activité de loisirs.
- Les constructions et équipements d'intérêt général

Dans le **secteur Nc** sont seules autorisées les constructions et installation nécessaire à l'activité de Camping à condition:

- que leur emprise au sol, définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme, n'excèdent pas 10% du tènement foncier ;
- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
- qu'elles s'intègrent paysagèrement.

Dans le **secteur Ne**, sont seules autorisées :

- les ouvrages techniques et les constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone

## **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

### **1. Desserte**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurées par des aménagements adéquats.

### **2. Accès**

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Aucun nouvel accès direct à un terrain ne peut être réalisé à partir des routes départementales.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions et installations peuvent être alimentées, soit par captage, forage, puits particuliers, ou tout autre ouvrage, conformément aux prescriptions réglementaires.

### **2. Assainissement**

#### 2.1. Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

## 2.2. Eaux pluviales

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif est demandée.

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

## **3. Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être privilégiés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 10 m de l'axe des RD56C, RD56b, RD57a; ~~RD57 et RD908~~
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- pour les réseaux d'intérêt public ;

- pour les garages ;
- lorsque le bâtiment projeté réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en ordre discontinu avec un recul minimum de 5 m des limites séparatives.

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

#### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN**

Les bâtiments non contigus doivent respecter une distance entre eux au moins égale à 4 m.

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

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m. Cette hauteur est limitée à 3 m pour les annexes.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **1. Dispositions générales**

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

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

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

## **2. Aspect des façades et revêtements**

Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits. Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits. Les enduits des façades doivent respecter les teintes Beige à Ocre. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

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

Les antennes paraboliques doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public.

Les façades végétalisées sont autorisées.

## **3. Couvertures**

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doivent être simples, et cohérentes avec la volumétrie proposée. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture ;
- Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

#### 4. Clôtures

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

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

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composée :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constitué ou revêtu par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Lorsqu'elles n'en sont pas déjà composées, ces clôtures doivent être doublées d'une haie vive dès lorsqu'elles n'affectent pas la visibilité des conducteurs.

Sont proscrits les panneaux et tout élément de pare-vue en matière synthétique. Ne sont autorisés que les brises vues en matière naturelle (haies, bambou...).

Le long des routes départementales, les murs pleins peuvent être autorisés avec une hauteur limite de 1,80 m.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

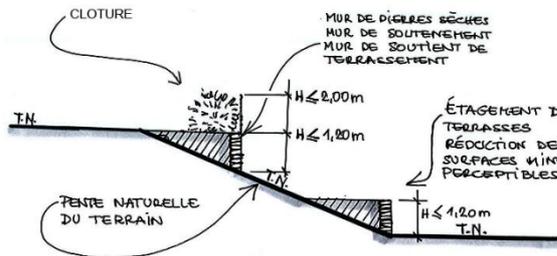
- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

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

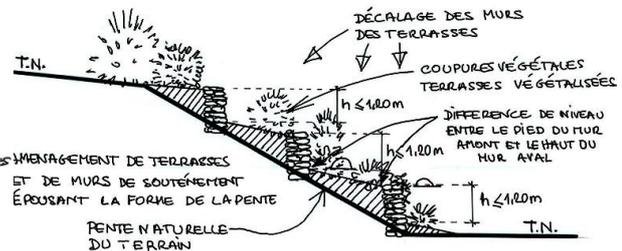
Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

### Cas d'un mur de soutènement

Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur. L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

## **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 ouvertes à la circulation et des aires de retournement. Elles seront situées sur l'unité foncière même. Il est exigé pour les habitations 1 place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de SDP.

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

## **1. Dispositions générales**

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 60 % de la superficie totale du terrain; Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

## **2. Aires de stationnement**

La végétation existante sera le plus souvent conservée et tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès aux bâtiments.

### **ARTICLE N 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

### **ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# Titre VI : Liste des emplacements réservés

Modification n°1

<b>N° ER</b>	<b>Dénomination</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Surface (m<sup>2</sup>) ou largeur de plateforme</b>
1	Desserte Devançon	Commune	4m
2	Route Départementale 908, section entrée Ouest en agglomération jusqu'au panneau de sortie de l'agglomération	Commune	16m
3	Route Départementale 56 b du village jusqu'à la RD6	Département	16m
4	Route Départementale 57 a à l'Ouest du village, vers les Michels	Département	16m
5	Route Départementale 57 à l'Est du village	Département	16m
5bis	Route Départementale 57 à l'Est du village (en zone aggloméré)	Commune	16m
6	Route Départementale 56 c - Aménagements	Département	16m
7	Carrefour Routes Départementales 57 a et 56 c,	Département	2 316 m <sup>2</sup>
8	Route Départementale 57 a, Aménagement de la traversée du Hameau des Michels	Département	16m
9	Route Départementale 57 a, du Hameau des Michels vers Fuveau	Département	16m
10	Route Départementale 56 b, au Nord de la RD6, vers Rousset	Département	20m
12	Route Départementale 6, aménagement	Département	32m
13	Voie à aménager quartier Sainte Anne	Commune	8m
14	Liaison à aménager quartier Notre Dame Sud rue Alphonse Daudet	Commune	8m
15	Voie de desserte à aménager avec aire de retournement	Commune	8m
16	Voie de desserte à aménager chemin du Bouquet	Commune	8m
17	Voie de desserte à aménager avec aire de retournement chemin du Bouquet	Commune	8m
18	Liaison agglomération cimetière à élargir	Commune	6m
19	Liaison Route Départementale 56c et 57a au Nord des Michels	Commune	8m
20	Liaison Route Départementale 908, chemin de Pourrachon, avec une aire de retournement de défense contre l'incendie	Commune	8m
21	Aménagement de voirie, quartier La Lecque	Commune	12m
22	Aménagement de voirie, quartier Sainte Croix	Commune	4m

<b>23</b>	Aménagement de voirie chemin de Saint Zacharie	Commune	8m
<b>24</b>	Projet de désenclavement de la zone artisanale	Commune	12m
<b>25</b>	Extension du cimetière et aménagements	Commune	2 040m <sup>2</sup>
<b>26</b>	Aménagement Stationnement et espaces verts	Commune	2294m <sup>2</sup>
<b>28</b>	Extension de la STEP et Réalisation d'une roselière pour l'épuration des eaux usées	Commune	13 880 m <sup>2</sup>
<b>29</b>	Création d'une canalisation de rejet des eaux usées après épuration	Commune	8200m <sup>2</sup>
<b>30</b>	Elargissement du chemin de La Treille	Commune	8m
<b>31</b>	Création d'Aire de croisement rue des Chaurets	Commune	525 m <sup>2</sup>
<b>32</b>	Aménagement d'une voie et sortie sur la RD 908	Commune	8 m
<b>33</b>	Aménagement d'un carrefour au quartier Sainte Anne	Commune	1 254 m <sup>2</sup>
<b>34</b>	Création d'un habitat social, rue des Remparts, sur la parcelle AC176	Commune	75 m <sup>2</sup>